

bestemmingsplan  
**Beekweide II**  
Gemeente Renswoude

stedenbouw  
ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw  
+ ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement



*Planstatus:* vastgesteld

*Plan identificatie:* NL.IMRO.0339.BPBeekweideII-vg01

*Datum:* 2022-02-03

*Contactpersoon Buro SRO:* dhr. H.J.M. van Arendonk | dhr. T.J. Oostrom

*Kenmerk Buro SRO:* SR200069

*Opdrachtgever:* Gemeente Renswoude

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://www.buro-sro.nl)

BTW nummer: NL8187.16.071.B01  
KvK nummer: 30232281  
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24  
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

## Inhoudsopgave

hoofdstuk 1 Inleidende regels .....	5
Artikel 1 Begrippen .....	5
Artikel 2 Wijze van meten .....	10
hoofdstuk 2 Bestemmingsregels .....	11
Artikel 3 Groen .....	11
Artikel 4 Natuur .....	12
Artikel 5 Verkeer .....	14
Artikel 6 Water .....	15
Artikel 7 Wonen .....	16
Artikel 8 Wonen - Uit te werken 1 .....	20
Artikel 9 Wonen - Uit te werken 2 .....	21
hoofdstuk 3 Algemene regels .....	22
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel .....	22
Artikel 11 Algemene gebruiksregels .....	22
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels .....	22
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels .....	23
Artikel 14 Algemene procedureregels .....	23
Artikel 15 Overige regels .....	23
hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels .....	24
Artikel 16 Overgangsrecht .....	24
Artikel 17 Slotregel .....	24



# hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Beekweide II met identificatienummer NL.IMRO.0339.BPBeekweideII-vg01 van de gemeente Renswoude;

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0339.BPBeekweideII-vg01 met de bijbehorende regels;

### 1.3 aanduiding

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

### 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.5 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

### 1.6 bebouwing

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

### 1.7 bebouwingspercentage

de oppervlakte van de bebouwing binnen het bouwvlak of, bij afwezigheid daarvan, het bestemmingsvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak;

### 1.8 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

### 1.9 bedrijf aan huis

het vloeroppervlak van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten;

### **1.10 beroep aan huis**

het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, maatschappelijk of daarmee gelijk te stellen gebied, in de woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie;

### **1.11 begane grondvloer**

de vloer, die nagenoeg op het niveau van het peil ligt;

### **1.12 bestaande bouwwerk, object, afmeting, percentage, afstand, plaats, situatie**

bouwwerk, object, afmeting, percentage, afstand, plaats, situatie, zoals dat of die rechtens bestaat of mag bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

### **1.13 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.14 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.15 bijbehorend bouwwerk**

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

### **1.16 bijgebouw**

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;

### **1.17 bouwen**

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

### **1.18 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.19 bouwlaag**

een voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, dat aan de onder- en bovenzijde door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren wordt begrensd;

### **1.20 bouwperceel**

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

### **1.21 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

### **1.22 bouwvlak**

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

### **1.23 bouwwerk**

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

### **1.24 brutovloeroppervlakte**

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;

### **1.25 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

### **1.26 gebruiksoppervlakte**

de oorspronkelijke vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaald volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld;

### **1.27 gebouw**

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

### **1.28 hoofdgebouw**

een gebouw, of een 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;

### **1.29 huishouden**

persoon of groep van personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

### **1.30 Nota parkeernormen**

de "Nota parkeernormen gemeente Renswoude", zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders op 30 mei 2016, met dien verstande dat als voornoemde Nota parkeernormen gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;

### **1.31 nutsvoorziening**

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

### **1.32 onderkomen**

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

### **1.33 onzelfstandige woonruimte**

woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte;

### **1.34 oorspronkelijk deel**

gedeelte van de boerderij dat bedoeld was als werkruimte of schuur bij de voormalige boerderij en integraal onderdeel uitmaakt van het oorspronkelijke hoofdgebouw;

### **1.35 oorspronkelijk hoofdgebouw**

het hoofdgebouw, zoals dat is of mag worden gebouwd overeenkomstig de eerste daarvoor verleende omgevings-/bouwvergunning of een ander oudtijds verworven recht;

### **1.36 overkapping**

een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden;

### **1.37 peil**

- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

### **1.38 seksinrichting**

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting wordt in elk geval verstaan een prostitutiebedrijf;

### **1.39 sociale huurwoning**

een huurwoning voor sociale huur zoals bedoeld in de Doelgroepenverordening Renswoude 2021;

### **1.40 sociale koopwoning**

een koopwoning voor sociale koop zoals bedoeld in de Doelgroepenverordening Renswoude 2021;

### **1.41 splitsing**

het splitsen van één woning in meerdere zelfstandige woonruimtes;



**1.42 uitbouw**

een voor bewoning bestemd gebouw dat aan een woning is aangebouwd en daarmee in directe verbinding staat;

**1.43 voorgevel**

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van de gevels;

**1.44 voorgevellijn**

denkbeeldige, rechte lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

**1.45 woning/wooneenheid**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

**1.46 zelfstandige woonruimte**

woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond en waarin alle voor bewoning wezenlijke voorzieningen aanwezig zijn, zoals badruimte, toilet, keuken en woonruimte.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de voorschriften wordt als volgt gemeten:

### 2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### 2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

### 2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

### 2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

### 2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

### 2.6 afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn;

### 2.7 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatie-kanalen, stofkappen en andere onderdelen van technische installaties, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

## hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. watergangen en -partijen;
- d. fiets- en voetpaden, in- en uitritten en andere, ondergeschikte verhardingen;
- e. overige bij de bestemming behorende voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in artikel 3 lid 1, mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd, behorende bij de bestemming of bij aangrenzende wegen, in- en uitritten en paden.

##### 3.2.2 Bouwen

Van bouwwerken als bedoeld in artikel 3 lid 2.1, mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

- a. lichtmasten en andere palen en masten: 6 m
- b. overige andere bouwwerken: 2 m

## Artikel 4 Natuur

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en/of ecologische waarden;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- c. ondergeschikt agrarisch medegebruik;
- d. ondergeschikt extensief dagrecreatief medegebruik en ondergeschikt educatief medegebruik;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals wegen en paden, zitbanken, informatieborden en nutsvoorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken verlenen van het bepaalde in artikel 4 lid 2 voor het bouwen van gebouwen, zoals schuilgelegenheden en observatieposten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van het gebouw bedraagt maximaal 30 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte van het gebouw bedraagt maximaal 2,5 meter;
- c. de bouwhoogte van een observatiepost bedraagt maximaal 15 meter.

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens is niet toegestaan;
- b. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

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

#### 4.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Natuur' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

- b. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- c. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

#### **4.5.2 Uitzonderingen**

Het verbod van artikel 4 lid 5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

#### **4.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 4 lid 5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur-en/of landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

## Artikel 5 Verkeer

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste twee rijstroken;
- b. bruggen en duikers;
- c. parkeerstroken en -voorzieningen;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. bermen en andere groenvoorzieningen;
- f. watergangen en partijen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in artikel 5 lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. ondergeschikte gebouwen en andere bouwwerken voor nutsvoorzieningen en ondergrondse afvalcontainers, zoalsabri's en
- b. andere bouwwerken, zoals lichtmasten, informatieborden, verkeerstekens en -regelininstallaties en straatmeubilair.

#### 5.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 5 lid 2, gelden de volgende bepalingen:

- a. van gebouwen mag de oppervlakte niet meer dan 20 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van licht- en andere masten, informatieborden, verkeerstekens en -regelininstallaties mag niet meer dan 10 m bedragen en van overige andere bouwwerken niet meer dan 3 m.

## Artikel 6 Water

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, waterpartijen, oevers, taluds, onderhoudspaden en kaden;
- b. waterhuishouding.

### 6.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in artikel 6 lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, behorende bij de bestemming of bij aangrenzende wegen, in- en uitritten en paden, zoals duikers, stuwen, en bruggen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

## Artikel 7 Wonen

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep;
- b. de daarbij behorende tuinen, terreinen en erven;
- c. verkeers- en verblijfsactiviteiten, parkeervoorzieningen daaronder begrepen.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 6.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen en woonwagens,
- b. bijbehorende bouwwerken en overkappingen, en
- c. andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidings en tuinmeubilair.

#### 7.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 7 lid 2.1, gelden de volgende bepalingen:

#### Woningen en woonwagens

- a. ter plaatse van de aanduiding
  1. 'vrijstaand' mogen woningen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
  2. 'twee-aaneen' mogen woningen uitsluitend twee-aaneen worden gebouwd;
  3. 'aaneengebouwd' mogen woningen uitsluitend aaneen worden gebouwd, in niet-gestapelde vorm;
  4. 'gestapeld' mogen woningen uitsluitend gestapeld worden gebouwd;
  5. 'woonwagenstandplaats' zijn woningen en woonwagens toegelaten;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn hoofdgebouwen niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';
- c. het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' en 'gestapeld' mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. het aantal woningen en woonwagens ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- e. woningen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd met de voorgevels in of gekeerd naar de naar de weg gekeerde bouwgrenzen;
- f. binnen een bouwvlak mag tussen twee niet aaneen gebouwde woningen de afstand van elk van de woningen tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 m bedragen of niet minder dan de bestaande afstand, indien die minder dan 3 m is;
- g. de goothoogte en de bouwhoogte van woningen en woonwagens mag niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- h. de maximum oppervlakte van een woning of woonwagen mag ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' niet meer bedragen dan 130 m<sup>2</sup>.

#### Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

- h. bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen binnen en buiten bouwvlakken worden gebouwd, uitsluitend op ten minste 1 m achter de verlengden van de voorgevel van de betreffende woning of woonwagen;



- i. van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag de diepte gemeten uit de gevels van de woning en de verlengden daarvan, buiten bouwvlakken niet meer dan 3 m bedragen;
- j. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen, buiten bouwvlakken, mag bij elke woning niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- k. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag bij elke woning niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke oppervlakte van de bij die woning behorende gronden buiten het bouwvlak;
- l. van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag de goothoogte niet meer bedragen dan 3 m, en de bouwhoogte niet meer dan 5 m;
- m. in afwijking van het bepaalde onder f en g, mogen bijbehorende bouwwerken en overkappingen buiten bouwvlakken, zoals erkers en ingangspartijen aan woningen, bergingen en carports, worden gebouwd:
  - 1. tot een diepte van 1 m ten opzichte van de betreffende gevel van de woning,
  - 2. tot een gezamenlijke oppervlakte van 3 m<sup>2</sup>, onverminderd het bepaalde onder h, en
  - 3. tot een hoogte van 3 m.
- n. in afwijking van het bepaalde onder i. t/m m. mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' niet meer bedragen dan 35 m<sup>2</sup> per woning of woonwagen, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

#### **Andere bouwwerken**

- o. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:
  - 1. pergola's: 2,5 m;
  - 2. erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn, op een terrein waarop een gebouw staat: 2 m;
  - 3. overige erf- of perceelafscheidings: 1 m;
  - 4. overige andere bouwwerken: 5 m.

#### **Brutovloeroppervlakte beroep aan huis**

- p. de gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis mag niet meer bedragen dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, en in ieder geval niet meer dan 75 m<sup>2</sup>.

### **7.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **7.3.1 Opheffen bouwverbod wonen uitgesloten**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [artikel 7 lid 2.2 sub b](#) ten einde hoofdgebouwen binnen het aanduidingsvlak mogelijk te maken onder voorwaarde dat:

- a. de bedrijfsvoering ten behoeve waarvan de zone is opgenomen volledig is beëindigd;
- b. uit nader onderzoek blijkt dat:
  - 1. de aanwezige bedrijfsvoering als gevolg van woningbouw niet in zijn mogelijkheden wordt beperkt;
  - 2. bij de te realiseren woningen er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

#### **7.3.2 Erkers en ingangspartijen buiten bouwvlak**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in [artikel 7 lid 2.2 sub h\[2\]](#), ten behoeve van het bouwen van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zoals erkers en ingangspartijen aan een woning:

- a. tot een diepte van 1,5 m ten opzichte van de betreffende gevel van de woning,
- b. tot een gezamenlijke oppervlakte van 6 m<sup>2</sup>, onverminderd het bepaalde in sublid 6.2.2, onder h, en
- c. tot een bouwhoogte van 3 m,

mits daardoor geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen.

### **7.3.3 Oppervlakte vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen**

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 7 lid 2.2 sub j, ten behoeve van het bouwen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen tot een gezamenlijke oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>, onverminderd het bepaalde in artikel 7 lid 2.2 sub k.
- b. de hier onder a bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - 2. de woonsituatie;
  - 3. de verkeersveiligheid;
  - 4. de sociale veiligheid;
  - 5. de milieusituatie;
  - 6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **7.3.4 Hogere bouwhoogte bijgebouwen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 7 lid 2.2 sub l, ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen tot een bouwhoogte van 6 m, mits daardoor geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen.

### **7.3.5 Hogere erf- en perceelafscheiding**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 7 lid 2.2 sub o, ten behoeve van het bouwen van erf- of perceelafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn van hoekwoningen/hoekpercelen tot een hoogte van 2 m, mits daardoor geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing en privacy, en gebruiksmogelijkheden van die percelen en de verkeersveiligheid niet in het geding komen.

## **7.4 Specifieke gebruiksregels**

### **7.4.1 Sociale huurwoningen**

Van het totaal aantal woningen dient minimaal 18 % als sociale huurwoning te worden gebouwd en als zodanig in stand te worden gehouden.

### **7.4.2 Sociale koopwoningen**

Van het totaal aantal woningen dient minimaal 28 % als sociale koopwoning te worden gebouwd en als zodanig in stand te worden gehouden.

## **7.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **7.5.1 Woningsplitsing**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen, in afwijking van het bepaalde in artikel 7 lid 2.2, onder a en b, om het splitsen van een woning in meer dan één wooneenheid toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het te splitsen bouwwerk is het oorspronkelijke hoofdgebouw en er heeft niet reeds eerder een woningsplitsing plaats gevonden;
- b. bij het splitsen van de woning mag slechts één wooneenheid toegevoegd worden;
- c. het oorspronkelijke hoofdgebouw heeft de bestemming 'Wonen';
- d. bij het splitsen van een monument dient te worden aangetoond dat de splitsing geen gevolgen heeft voor de cultuurhistorische kwaliteiten van het betreffende pand. Burgemeester en wethouders winnen hierover advies in bij een ter zake deskundige alvorens de omgevingsvergunning te verlenen;
- e. de door de splitsing gerealiseerde wooneenheden dienen een minimale gebruiksoppervlakte ten behoeve van de woonfunctie van 50 m<sup>2</sup> te hebben;
- f. na splitsing dient voldaan te worden aan de Nota parkeernormen;
- g. minimaal 50% van het oorspronkelijke perceel moet onverhard zijn en blijven;
- h. voor elke wooneenheid geldt dat deze dient te beschikken over een bergruimte van minimaal 5 m<sup>2</sup>, waarin in ieder geval fietsen en klike's gestald kunnen worden;
- i. voor elke wooneenheid geldt deze dient te beschikken over een buitenruimte van minimaal 4 m<sup>2</sup>;
- j. de woningsplitsing mag geen nadelige gevolgen hebben voor naastgelegen bedrijven;
- k. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft de aspecten:
  - 1. geurhinder;
  - 2. wegverkeerslawaaï;
  - 3. bedrijven en milieuzonering;
  - 4. externe veiligheid;
- l. de te splitsen woning moet ouder zijn dan 15 jaar;
- m. bij woningsplitsing dient een compensatie overeenkomstig de Menukaart regio Foodvalley plaats te vinden.

### 7.5.2 Kamergewijze verhuur

Voor het verhuren van onzelfstandige woonruimten gelden de volgende regels:

- a. een gebruik in strijd met het bestemmingsplan is in ieder geval het gebruik van gebouwen ten behoeve van het verhuren van onzelfstandige woonruimten;
- b. in afwijking van het bepaalde sub a is het verhuren van niet meer dan één onzelfstandige woonruimte binnen een bestaande woning met de bestemming 'Wonen' toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  - 1. de eigenaar moet in het pand wonen waar de onzelfstandige woonruimten verhuurd worden.
  - 2. de onzelfstandige woonruimte heeft een minimale afmeting van:
    - i. 10 m<sup>2</sup> voor een eenpersoonskamer
    - ii. 15 m<sup>2</sup> voor een tweepersoonskamer
  - 3. een onzelfstandige woonruimte mag aan maximaal twee personen huisvesting bieden;
  - 4. er moet voldaan worden aan de Nota parkeernormen;
  - 5. er moet voldaan worden aan de nieuwbouweisen ten aanzien van brandveiligheid zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012;
  - 6. per hoofdgebouw mogen maximaal 4 onzelfstandige woonruimten gecreëerd worden;
  - 7. de afstand tussen hoofdgebouwen waarvoor deze afwijkingsbevoegdheid wordt toegepast, is ten minste 50 meter. De afstand wordt gemeten vanaf de dichtstbijzijnde gevel.

## Artikel 8 Wonen - Uit te werken 1

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met beroep aan huis;
- b. met de daarbij behorende tuinen, terreinen en erven;

met de daaraan ondergeschikt:

- c. parkeervoorzieningen;
- d. ontsluitingswegen en paden;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. bermen en andere groenvoorzieningen;
- g. watergangen en partijen;
- h. speelvoorzieningen.

### 8.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders moeten de in artikel 8 lid 1 bedoelde bestemming uitwerken overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de uitwerking van de bestemming moet passen in het stedenbouwkundig plan Beekweide II, versie oktober 2021;
- b. binnen de bestemming zijn vrijstaande, twee-aan en aaneengebouwde en gestapelde woningen toegestaan;
- c. binnen de bestemming zijn ten hoogste 14 woningen toegelaten, waarvan minimaal 64 % als sociale koopwoning dienen te worden gebouwd en als zodanig in stand te worden gehouden;
- d. de woningen worden gebouwd in maximaal twee bouwlagen met kap, met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 m;
- e. bij de uitwerking dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij voldaan moet worden aan de Nota parkeernormen;
- f. bij de uitwerking wordt aangetoond dat er geen milieubelemmeringen aanwezig zijn;
- g. bij de uitwerking het kostenverhaal is geregeld.

### 8.3 Bouwregels

#### 8.3.1 Bouwverbod

Ten aanzien van de in artikel 8 lid 1 bedoelde gronden geldt dat het bouwen van bouwwerken uitsluitend is toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat in werking is getreden.

## Artikel 9 Wonen - Uit te werken 2

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met beroep aan huis;
- b. met de daarbij behorende tuinen, terreinen en erven;

met de daaraan ondergeschikt:

- c. parkeervoorzieningen;
- d. ontsluitingswegen en paden;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. bermen en andere groenvoorzieningen;
- g. watergangen en partijen;
- h. speelvoorzieningen.

### 9.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders moeten de in artikel 9 lid 1 bedoelde bestemming uitwerken overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, met inachtneming van de volgende regels:

- a. binnen de bestemming is ten hoogste 1 vrijstaande woning toegestaan;
- b. de woning wordt gebouwd in maximaal twee bouwlagen met kap, met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 m;
- c. de woning dient stedenbouwkundig passend binnen de bestaande lintbebouwing gerealiseerd te worden;
- d. bij de uitwerking dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij voldaan moet worden aan de Nota parkeernormen;
- e. bij de uitwerking wordt aangetoond dat er geen milieubelemmeringen aanwezig zijn;
- f. bij de uitwerking het kostenverhaal is geregeld.

### 9.3 Bouwregels

#### 9.3.1 Bouwverbod

Ten aanzien van de in artikel 9 lid 1 bedoelde gronden geldt dat het bouwen van bouwwerken uitsluitend is toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat in werking is getreden.

## hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 10 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 11 Algemene gebruiksregels

#### 11.1 Strijdig gebruik

Een gebruik in strijd met het bestemmingsplan is in ieder geval het gebruik:

- a. gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting;
- b. gronden en bouwwerken als of ten behoeve van bedrijfsmatige vuurwerkopslag;
- c. onbebouwde gronden:
  1. als stand- of ligplaats van onderkomens;
  2. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;

tenzij dit gebruik verband houdt met de verwerkelijking van de bestemming of het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

### Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het plan:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen, bewaarplaatsen van huisvuilcontainers en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. indien en voorzover afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en van aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijken werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van regels, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van 20 m;
- e. ten behoeve van het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al of niet op of aan gebouwen of andere bouwwerken, tot vanaf peil een bouwhoogte van 40 m, waarbij als voorwaarde kan worden gesteld dat gebruik dient te worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, lichtmasten of hoogspanningsmasten, indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie.

## **Artikel 13 Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voorzover daaraan behoefte bestaat en zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt, de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen zodanig, dat:

- a. de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en
- b. geen van de grenzen met meer dan 10 m wordt verschoven.

## **Artikel 14 Algemene procedureregels**

Bij de voorbereiding van een besluit omtrent het stellen van nadere eisen, wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

## **Artikel 15 Overige regels**

### **15.1 Parkeren**

#### **15.1.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren**

Voor parkeren geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd en in stand wordt gehouden, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de parkeernormering uit de Nota parkeernormen.

#### **15.1.2 Afwijken van de gebruiksregels**

Bij een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 15 lid 1.1 indien wordt voldaan aan de afwijkingsmogelijkheden die vastliggen in de Nota parkeernormen.

## hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 16 Overgangsrecht

#### 16.1 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, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%;
- c. Sub 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.

#### 16.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Beekweide II'.