

Krommerijnstraat t/o nr.13-19, Bunnik

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	10
Artikel 3 Tuin	10
Artikel 4 Wonen - Gestapeld	12
Artikel 5 Waarde - Archeologie 4	14
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	18
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 7 Algemene bouwregels	18
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	18
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	19
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	21
Artikel 12 Overige regels	21
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	22
Artikel 13 Overgangsrecht	22
Artikel 14 Slotregel	22
Bijlagen bij regels	23
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis	23

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan 'Krommerijnstraat t/o nr.13-19, Bunnik' met identificatienummer NL.IMRO.0312.bpBNKkrommerijnst-on01 van de gemeente Bunnik.
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.3 aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.4 aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.5 aaneengebouwde woning:**
een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen.
- 1.6 archeologisch deskundige:**
een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.
- 1.7 archeologisch onderzoek:**
onderzoek verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het Centraal College van Deskundigen (CCvD) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).
- 1.8 archeologische verwachting:**
de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische sporen en relictten.
- 1.9 archeologische waarde:**
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relictten.
- 1.10 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.11 bebouwingspercentage:

het deel van het maatvoeringsvlak dat bebouwd mag worden, uitgedrukt in procenten.

1.12 begane grond:

de bouwlaag van een gebouw die ter hoogte van het maaiveld is gelegen, waarop in de meeste gevallen de hoofdtoegang van het gebouw is gesitueerd, en waaronder zich een kruipruimte, kelder of souterrain kunnen bevinden.

1.13 bestaande (bedrijfs)bebouwing, inhoud, [...], hoogte:

(bedrijfs)bebouwing, inhoud, [...], hoogte, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een (omgevings)vergunning voor bouwen, met uitzondering van bebouwing, inhoud, [...] hoogte, die weliswaar bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar is gebouwd zonder (omgevings)vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen/aan- en uitbouwen /overkappingen):

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.

1.17 bouwen:

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

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder, onderbouw, dakopbouw en/of zolder.

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 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping.

1.25 detailhandel:

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

1.26 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en voor zover het bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt.

1.27 erker:

een uitbouw aan een woning, die zich bevindt aan de voor- of zijgevel of beide, van een woning en welke ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.28 gebouw:

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

1.29 gestapelde woning:

een woning in een gebouw dat (ten minste) twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat.

1.30 grondgebonden woning:

een woning die direct met de grond is verbonden, en die niet als een gestapelde woning is aan te merken.

1.31 hoofdgebouw:

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.

1.32 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 80°.

1.33 maatvoeringsvlak:

geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid waar volgens de regels voor bepaalde bouwwerken een zelfde maatvoering geldt.

1.34 middenhuurwoning:

huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste een huurprijs van € 1.000,- (zegge: duizend euro) prijspeil 1 januari 2022, waarbij de instandhouding voor de doelgroep middenhuurwoningen zoals omschreven in de 'Verordening doelgroepen nieuwbouw sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en middenhuurwoningen gemeente Bunnik', voor tenminste vijftien jaar na de eerste ingebruikname is verzekerd.

1.35 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een wand.

1.36 onderkomen:

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

1.37 peil:

- a. bij gebouwen: de bovenkant van de afgewerkte vloer op de begane grond;
- b. bij bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

1.38 prostitutie:

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

1.39 seksinrichting:

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

1.40 sociale huurwoning:

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de doelgroep sociale huurwoningen zoals omschreven in de 'Verordening doelgroepen nieuwbouw sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en middenhuurwoningen gemeente Bunnik', voor tenminste vijftientig jaar na de eerste ingebruikname is verzekerd.

1.41 sociale koopwoning:

koopwoning c.q. appartement met een koopprijs vrij op naam van maximaal de koopprijsgrens volgens de Nationale Hypotheek Garantie, waarbij de instandhouding voor de doelgroep sociale koopwoningen, zoals omschreven in de 'Verordening doelgroepen nieuwbouw sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en middenhuurwoningen gemeente Bunnik', voor tenminste tien jaar na de eerste ingebruikname is verzekerd.

1.42 straatmeubilair:

de bij of op de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoalsabri's, afvalbakken, (ondergrondse) afvalcontainers, alarmeringsinstallaties met bijbehorende antennes, bloemen- of plantenbakken, brandkranen, draagconstructies voor reclame, fietsenrekken, gedenktekens, lichtmasten, parkeermeters, pinboxen, schakelkasten, speeltoestellen, straatverlichting, telefooncellen met bijbehorende antennes, urinoirs, verkeersborden, verkeersgeleiders, verkeerslichten, informatieborden, voorwerpen van beeldende kunst, wegbewijzing. Onder straatmeubilair worden niet begrepen verkooppunten voor motorbrandstoffen.

1.43 twee aaneen gebouwde woning:

een woning is twee aaneen gebouwd als het hoofdgebouw van deze woning aangebouwd is aan het hoofdgebouw van één andere woning, en niet is aan te merken als een gestapelde woning.

1.44 verbeelding:

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie.

1.45 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken op de begane grond.

1.46 voorgevel:

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.47 voorgevellijn:

denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een gebouw loopt tot aan de zijdelingse bouwperceelsgrenzen.

1.48 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

1.49 wooneenheid:

een eenheid bestemd voor de huisvesting van één huishouden in een gebouw of deel van een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

1.50 zijgevel:

een gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde een voor- of achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwdiepte

vanaf het peil tot aan de onderkant van de laagst gelegen vloer, de fundering niet meegerekend.

2.2 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.

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 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.

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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.

2.7 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, liftschachten, hemelwaterafvoeren, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, lichtkappen/-koepels, bordessen, (brand)trappen, balkonhekken en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b. perceelsontsluitingen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 1 meter, met dien verstande dat:

- a. een overkapping boven de voordeur is toegestaan, mits:
 1. de breedte maximaal 120% bedraagt van de breedte van de entreepartij;
 2. de horizontale diepte niet meer dan 1,50 meter bedraagt, gemeten uit de voorgevel van het gebouw waaraan wordt aangebouwd;
 3. het om een open constructie zonder zijwanden gaat;
 4. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt.
- b. een erker aan de voorgevel of zijgevel van een hoofdgebouw is toegestaan, mits:
 1. de diepte, gemeten uit de betreffende gevel(s) van het gebouw, niet meer dan 1,5 m bedraagt;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de erker(s) bij elke woning niet meer dan 6 m² bedraagt;
 3. een erker niet meer dan 1 bouwlaag heeft;
 4. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan de erker wordt aangebouwd;
- c. een balkon aan de voorgevel of zijgevel van een hoofdgebouw is toegestaan, mits de diepte, gemeten uit de betreffende gevel(s) van het gebouw, niet meer dan 2 m bedraagt.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels:

3.3.1 Erf- en terreinafscheidingen

Ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen op een afstand van tenminste 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn van het hoofdgebouw tot een hoogte van 2 meter, mits:

- a. de erf- of terreinafscheiding een open constructie is voor klimbeplanting;

- b. de erf- of terreinafscheiding met gesloten constructie naast één of meer zijgevels wordt geplaatst met een maximum lengte van 20 meter, en de erf- of terreinafscheiding kwalitatief hoogwaardig is. Dit is ter beoordeling aan de welstandscommissie;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. de verkeersveiligheid op de aangrenzende wegen niet in het geding komt.

Artikel 4 Wonen - Gestapeld

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Gestapeld' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van gestapelde woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- b. erven en tuinen;
- c. bergingen;
- d. parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Algemeen:

Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven, waarbij geldt dat:

- a. minimaal 30% van de woningen uit sociale huurwoningen dient te bestaan;
- b. minimaal 30% van de woningen uit middenhuurwoningen óf sociale koopwoningen dient te bestaan.

4.2.2 Binnen het bouwvlak:

- a. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, en met inachtneming van de overige bouwregels;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', dienen de hoofdgebouwen op de aangeduide gevellijn te worden georiënteerd.
- d. binnen het bouwvlak mag de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer dan 3 meter bedragen.

4.2.3 Buiten het bouwvlak:

- a. buiten het bouwvlak zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan, uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- b. buiten het bouwvlak mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten niet meer dan 8 meter mag bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

4.3.1 *Beroep of bedrijf aan huis*

Een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijfsactiviteiten aan huis, mits:

- a. niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen daarvoor wordt aangewend met een maximum van 60 m²;
- b. het beroep of bedrijf aan huis door de bewoner zelf wordt uitgeoefend;
- c. het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
- d. uitsluitend bedrijfsactiviteiten aan huis zijn toegestaan voor zover deze zijn genoemd in de bij deze regels behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis', dan wel naar hun aard en invloed vergelijkbaar zijn met de in de Staat genoemde activiteiten;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt;
- f. per beroeps- of bedrijfsuitoefening maximaal 1 reclamebord aan de gevel of op het bouwperceel is toegestaan van maximaal 0,25 m²;
- g. er geen buitenopslag plaatsvindt.

4.3.2 *Sociale huurwoningen*

De verhuur van sociale huurwoningen als bedoeld in artikel 4.2.2 sub a dient plaats te vinden door een corporatie.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een middelhoge archeologische verwachting, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie 4' mede bestemde gronden.

5.2.2 Uitzonderingen

Het onder 5.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing als aan één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 1 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
- b. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 5000 m² bedraagt en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen;
- c. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.
- d. het gronden betreft waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag; bij de beoordeling hiervan kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een archeologisch deskundige.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 5.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

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

- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in 5.3.2 aan de vergunning.

5.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in 5.3.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

5.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag besluit om af te wijken met een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.3.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het aanleggen van drainage;
- c. het scheuren van grasland;
- d. het aanleggen, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. het verlagen of verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- f. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen, zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- g. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- h. het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- i. het rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd;

- j. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- k. het slopen van ondergrondse funderingen en het verwijderen en/of uittrekken van heipalen.

5.4.2 *Uitzonderingen*

Het onder 5.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien als aan één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. het werken of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot maximaal 1 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- b. de werken of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 5000 m², met dien verstande dat deze uitzonderingsbepaling niet geldt indien in de periode van 24 maanden voor de datum van de werken of werkzaamheden deze uitzonderingsbepaling van toepassing is geweest op aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 meter van het terrein waar de werken of werkzaamheden zijn voorzien;
- c. de werken en of werkzaamheden het normale onderhoud betreffen;
- d. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- e. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- f. de werken en werkzaamheden het archeologisch onderzoek betreffen;
- g. het gronden betreft waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag; bij de beoordeling hiervan kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een archeologisch deskundige.

5.4.3 *Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning als bedoeld in 5.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken of werkzaamheden niet worden verstoord, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in 5.4.4 aan de vergunning.

5.4.4 *Voorwaarden*

Het bevoegd gezag kan de vergunning als bedoeld in 5.4.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

5.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.4.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Wijzigen bestemming

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' de regels van het plan te wijzigen, zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na archeologisch onderzoek, daartoe aanleiding geeft.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van bovengrondse bebouwing, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals voorzieningen voor ventilatie en daglichttoetreding, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.
- b. de bouwdiepte van het ondergrondse bouwwerk mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- c. het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b voor een bouwdiepte van het ondergrondse bouwwerk van maximaal 10 meter, mits uit een onderzoeksrapport is gebleken dat hydrologische belangen niet worden geschaad en de waterbeheerder hierover heeft geadviseerd.

7.2 Balkons

Voor het bouwen van balkons gelden de volgende regels:

- a. balkons zijn toegestaan bij hoofdgebouwen die worden gebouwd op de gronden met de bestemming 'Wonen - Gestapeld';
- b. balkons mogen bouwvlakken en bestemmingsgrenzen overschrijden;
- c. de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen ten behoeve van balkons bedraagt niet meer dan 2 m.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder het verbod op gebruik in strijd met het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

- a. het (laten) gebruiken van een bijbehorend bouwwerk bij een woning als zelfstandige wooneenheid;

- b. opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik, waarbij in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt: brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk;
- c. het (laten) plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens;
- d. het (laten) storten en/of (laten) lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- e. het (laten) gebruiken van de gebouwen voor een seksinrichting;
- f. (raam)prostitutie;
- g. andere doeleinden dan waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning heeft verleend.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Binnen deze zone zijn de provinciale regels van toepassing.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels of de aanwijzingen op de verbeelding voor:

- a. het toestaan van een bedrijf aan huis dat niet is genoemd in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis', maar dat naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijfsactiviteiten;
- b. een geringe overschrijding van de bestemmings- en/of bouwgrenzen en/of aanduidingsgrenzen, indien een onnauwkeurigheid of de feitelijke toestand van het terrein daartoe aanleiding geeft, of indien een rationele verkaveling van de gronden een geringe overschrijding vergt, mits de grens of grenzen met niet meer dan 5 meter worden overschreden;
- c. een geringe overschrijding van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages, mits:
 - 1. deze voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met niet meer dan 10% worden overschreden, en;
 - 2. maximaal 10% overschrijding van de maximale goothoogte en hoogte van gebouwen, alleen wordt toegestaan indien deze afwijking noodzakelijk is om de voorgeschreven verdiepingshoogte uit het bouwbesluit te kunnen realiseren of om, in geval van een aanbouw, aan te kunnen sluiten op de reeds bestaande plafondhoogte of (goot)hoogte;
 - 3. maximaal 10% overschrijding van de maximale hoogte van een woning, alleen wordt toegestaan als de dakhelling maximaal 50 graden bedraagt en de nok niet wordt afgeplat;

4. maximaal 10% overschrijding van de maximale hoogte van carports en pergola's alleen wordt toegestaan om aan te kunnen sluiten bij de bestaande (goot)hoogte van een woning of van een bijbehorend bouwwerk.
- d. het gebruik van een (vrijstaand) bijbehorend bouwwerk bij een woning of bedrijfswoning als afhankelijke woonruimte (mantelzorg), mits:
 1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
 2. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende bouwregels inzake bijbehorende bouwwerken bij woningen of bedrijfswoningen wordt ingepast, met dien verstande dat de maximale oppervlakte die voor mantelzorg mag worden gebruikt niet meer dan 60 m² mag bedragen;
 3. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;

één en ander met dien verstande dat het bevoegd gezag de omgevingsvergunning intrekt, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.
- e. de bouw van een tijdelijk bouwwerk bij een woning ten behoeve van het verlenen van mantelzorg, mits:
 1. de oppervlakte van het tijdelijke bouwwerk niet meer dan 20 m² bedraagt (bovenop de vierkante meters bijbehorende bouwwerken die bij een woning zijn toegestaan);
 2. de bouwhoogte van het bijbehorende bouwwerken niet meer dan 3 meter bedraagt;
 3. het tijdelijke bouwwerk tenminste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gesitueerd;

één en ander met dien verstande dat het bevoegd gezag de omgevingsvergunning intrekt, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.
- f. het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte (kamerbewoning), mits:
 1. de omzetting niet leidt tot een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu;
 2. de omzetting geen onevenredige negatieve invloed heeft op de verkeersintensiteit en -afwikkeling en op de parkeerbalans in de omgeving.
- g. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 20 m;
- h. ten behoeve van het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie tot vanaf peil een hoogte van 40 meter, mits:
 1. in geval van bouwen op een gebouw, dat gebouw ten minste 12 m hoog is, geen beschermd monument is, en geen woongebouw is;
 2. in geval van bouwen anders dan op een gebouw, situering plaatsvindt op een locatie in een stedelijke omgeving, op een bedrijfsterrein, achter de achtergevelrooilijn van

- hoofdgebouwen, of nabij hoofdwegen, aansluitend aan
infrastructurele werken;
3. per geval vaststaat dat binnen een redelijke afstand van de
gevraagde locatie geen gebruik kan worden gemaakt van
bestaande masten voor telecommunicatie en/of andere
bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, windturbines,
reclamezuilen, wegportalen, lichtmasten en/of
hoogspanningsmasten.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de ligging van grenzen van
bestemmingsvlakken, bouwvlakken en aanduidingen 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 meter wordt verschoven.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeren

- a. een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering
van gebruik van een bouwwerk of van gronden - al dan niet
gecombineerd - waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid
wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer binnen het plangebied
niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt
gehouden;
- b. bij een omgevingsvergunning, dan wel bij de beoordeling of het
gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan wordt
aan de hand van de nota 'Parkeernormen gemeente Bunnik'
(vastgesteld op 19 maart 2019) bepaald of er sprake is van
voldoende parkeergelegenheid. Indien deze nota gedurende de
planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze
wijziging;
- c. het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een
omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a en b, mits
dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

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 voor 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld 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 overgangsregels 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 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 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.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Krommerijnstraat t/o nr.13-19, Bunnik'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis