

**Regels**



## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>1</b>
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	5
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>7</b>
Artikel 3	Bedrijf - Nutsvoorziening	7
Artikel 4	Groen	8
Artikel 5	Maatschappelijk	9
Artikel 6	Verkeer - Verblijfsgebied	12
Artikel 7	Water	13
Artikel 8	Wonen	14
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>17</b>
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 10	Algemene bouwregels	18
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	20
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 15	Algemene procedureregels	24
Artikel 16	Overige regels	25
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>27</b>
Artikel 17	Overgangsrecht	27
Artikel 18	Slotregel	28

## Bijlagen bij de regels

<b>Bijlage 1:</b>	<b>Inrichtingsplan oeverzone</b>
<b>Bijlage 2:</b>	<b>Staat van bedrijfsactiviteiten</b>
<b>Bijlage 3:</b>	<b>Gemeentelijke parkeernormen</b>



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Kerkdriel Noord herziening 2015, Kersenbuurt' met identificatienummer NL.IMRO.0263.BP1109-VG01 van de gemeente 'Maasdriel';

### 1.2 bestemmingsplan

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

### 1.3 aan huis verbonden bedrijf

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarvan de omvang zodanig is dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

### 1.4 aan huis verbonden beroep

het in een woning en/of bij die woning behorend (al dan niet vrijstaand) bijgebouw uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, met behoud van de woonfunctie;

### 1.5 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;

### 1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.7 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

### 1.8 bebouwing

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

### 1.9 bestand

- bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van dit plan;
- bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan;

### 1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

### 1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.12 bevoegd gezag**

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

### **1.13 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

### **1.14 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder en de ruimte(n) in de kap;

### **1.15 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;

### **1.16 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.17 bouwperceel**

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

### **1.18 bouwperceelsgrens**

de grens van een bouwperceel;

### **1.19 bouwvlak**

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

### **1.20 bouwwerk**

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

### **1.21 bouwwijze**

de wijze van bouwen van een woning, te weten vrijstaand, twee-aaneen en aaneengebouwd waarbij:

- a. onder 'vrijstaand' wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning niet begrensd is door scheidsmuren van andere hoofdgebouwen;
- b. onder 'vrijstaand geschakeld' wordt verstaan dat het hoofdgebouw via een bijbehorend bouwwerk is verbonden met het volgende hoofdgebouw en waarvan het hoofdgebouw op de perceelsgrens is gebouwd;
- c. onder 'twee-aaneen' wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning naar één zijde door een scheidsmuur van een naastgelegen hoofdgebouw is begrensd;
- d. onder 'aaneengebouwd' wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning naar twee zijden door scheidsmuren van naastgelegen hoofdgebouwen is begrensd, met uitzondering van de hoofdgebouwen die de aldus gevormde rij beëindigen;

### **1.22 detailhandel**

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

### **1.23 evenement**

activiteit gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, sportieve, culturele, en/of levensbeschouwelijke doeleinden;

### **1.24 gebouw**

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

### **1.25 geluidsgevoelig gebouw**

gebouw dat dient ter bewoning of een ander geluidsgevoelig als bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

### **1.26 geluidsgevoelig object**

geluidsgevoelig gebouw, geluidsgevoelige ruimte of geluidsgevoelig terrein als bedoeld in de Wet geluidhinder;

### **1.27 geluidsgevoelige ruimte**

geluidsgevoelige ruimte als bedoeld in de Wet geluidhinder;

### **1.28 hoofdgebouw**

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

### **1.29 huishouden**

een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één woning (zoals een gezin, een gezin met inwonende familieleden of een woongroep) die continu een eenheid vormt;

### **1.30 kinderdagverblijf**

opvang van kinderen in een crèche of daarmee vergelijkbaar verblijf, gedurende één of meer dagdelen per week, het hele jaar door;

### **1.31 kunstwerk**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van civiel-technische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

### **1.32 maatschappelijk**

voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, gezondheidszorg en openbare dienstverlening;

### **1.33 maatvoeringsgrens**

de grens van een maatvoeringsvlak;

#### **1.34 maatvoeringsvlak**

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;

#### **1.35 mantelzorg**

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

#### **1.36 (openbare) nutsvoorziening**

een bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation;

#### **1.37 overig bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

#### **1.38 pand**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

#### **1.39 seksinrichting**

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

#### **1.40 speelterras**

een op het dak van de eerste bouwlaag gelegen buitenspeelplaats;

#### **1.41 voorgevel**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de meest gezichtsbepalende gevel;

#### **1.42 voorgevellijn**

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen;

#### **1.43 woning**

een complex van ruimten, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden, met de daarbij behorende niet voor bewoning bestemde bergingen, stallingsruimten alsmede kantoor- en/of praktijkruimten, welke in de woning worden opgericht dan wel daaraan worden aangebouwd.



## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     bebouwingspercentage**

het percentage van een bouwperceel dat met bouwwerken mag worden bebouwd;

### **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 diepte van een woning**

de buitenwerks gemeten afstand tussen de voorgevel en de achtergevel van de woning;

### **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 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     peil**

- in geaccidenteerd terrein (in de nabijheid van dijken): ten hoogste 15 cm boven het gemiddelde oorspronkelijke omliggende terrein;
- in vlak terrein, voor zover dat oorspronkelijk hoger ligt dan de kruin van de weg: ten hoogste 15 cm boven het oorspronkelijke terrein;
- in vlak terrein, voor zover dat oorspronkelijk lager ligt dan de kruin van de weg: ten hoogste 15 cm boven de kruin van de weg.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. kunstwerken,

een en ander met de bijbehorende voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend gebouwd in het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4 m.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende bepaling:

- a. de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

## Artikel 4 Groen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. erftoegangen;
- e. kunstwerken;
- f. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen leidingen en bijbehorende voorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen,  
een en ander met de bijbehorende voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in 4.1 mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan hieronder is aangegeven:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximale hoogte
Bewegwijzering	8 m
Licht- en andere masten	8 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van spelen	6 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

## Artikel 5 Maatschappelijk

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een kinderdagverblijf;
  - b. watergangen, waterretentie, waterzuivering en -infiltratie;
  - c. ter plaatse van de aanduiding 'speel terrein' een speelplaats ten behoeve van een kinderdagverblijf;
  - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - speel terras' een speel terras ten behoeve van een kinderdagverblijf,
- een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals groen- en speelvoorzieningen, tuinen, erven en parkeervoorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in 5.2 mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming:

- a. gebouwen ten behoeve van een kinderdagverblijf, uitsluitend binnen het bouwvlak, onverminderd het bepaalde in 5.2.3;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. overkappingen.

#### 5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' is aangegeven;
- b. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage;
- c. voor zover de bestaande gebouwen niet voldoen aan het bepaalde onder a. en b., zijn in afwijking hiervan de bestaande goothoogten, bouwhoogten en bebouwingspercentages van gebouwen toegestaan.

#### 5.2.3 Portiek of serre

Aan -of uitbouwen in de vorm van een portiek of serre zijn toegestaan buiten het bouwvlak, mits:

- a. de oppervlakte maximaal 6 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt;
- c. de diepte van de erker maximaal 1,5 m bedraagt.

#### 5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan hierna is aangegeven:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximale hoogte
Overkappingen met een open constructie en pergola's	3 m
Erfafscheidingen en/of terreinafscheidingen gelegen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens of in het verlengde daarvan	1 m
Overige erfafscheidingen en/of terreinafscheidingen alsmede overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde vlaggenmasten	2 m
Vlaggenmasten	6 m

Geluidwerende balustrade ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balustrade'	1 m, gemeten vanaf bovenzijde eerste bouwlaag
Geluidwerende muur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - muur 1m'	1 m
Geluidwerende muur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - muur 2m'	2 m

De bebouwde oppervlakte van overkappingen mag per bouwperceel maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande, dat het in 5.2.2 onder b. bedoelde bebouwingspercentage niet mag worden overschreden

### 5.3 Nadere eisen

Bij de beslissing omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen met betrekking tot de situering en maatvoering van bebouwing, indien en voor zover dit noodzakelijk is:

- a. om de ruimtelijke samenhang met de overige bebouwing veilig te stellen;
- b. om een milieuhygiënisch verantwoorde situering te bevorderen;
- c. om een onevenredige inbreuk op het aanwezige woon- en leefmilieu te voorkomen;
- d. om een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende terreinen te voorkomen.

### 5.4 Specifieke gebruiksregels

#### 5.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. detailhandel of dienstverlening of horeca;
- b. permanente bewoning;
- c. speelterras, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - speelterras', met dien verstande dat het gebruik als speelterras per definitie niet is toegestaan:
  1. in de nachtperiode tussen 23.00 en 07.00;
  2. indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balustrade' geen geluidwerende balustrade met een hoogte van 1 meter aanwezig is op de eerste bouwlaag.

#### 5.4.2 Geluidwerende muur

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden conform het bepaalde in 5.1 is alleen toegestaan wanneer:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - muur 2m' een geluidwerende muur met een hoogte van 2 meter is gebouwd, en;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - muur 1m' een geluidwerende muur met een hoogte van 1 meter is gebouwd.

### 5.5 Wijzigingsbevoegdheid

#### 5.5.1 Wijziging in de bestemming Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' teneinde het gebruik voor bewoning mogelijk te maken, mits:

- a. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;

- b. er sprake is van vrijstaand geschakelde, twee-aaneengebouwde of aaneengebouwde woningen en de woningen worden gesitueerd, zodanig dat wordt aangesloten op het bestaande stedenbouwkundig patroon;
- c. uit onderzoek naar geluidhinder, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geurhinder en hinder van bedrijfsactiviteiten of overig noodzakelijk geachte onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor de nieuwe functie;
- d. de regels van Artikel 8 van toepassing worden verklaard.

## Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, voet- en fietspaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. verblijfsvoorzieningen in de vorm van pleinen e.d.;
- f. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen leidingen en bijbehorende voorzieningen;
- g. kunstwerken;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. voorzieningen van openbaar nut, waaronder begrepen (ondergrondse) afvalcontainers en informatiezuilen,  
een en ander met bijbehorende voorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in 6.1 mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan hieronder is aangegeven:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximale hoogte
Bewegwijzering	8 m
Licht- en andere masten	8 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van spelen	6 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m



## **Artikel 7 Water**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. kunstwerken;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen leidingen en bijbehorende voorzieningen, een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen, retentievoorzieningen e.d.

### **7.2 Bouwregels**

Op de gronden als bedoeld in 7.1 mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende bepaling:

- a. de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

## **Artikel 8      Wonen**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

#### *8.1.1    Algemeen*

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'oever', uitsluitend een beeldbepalende oeverzone ten behoeve van de instandhouding en ontwikkeling van een landschappelijke overgang tussen woonkavels en agrarisch gebied, ingericht conform het 'Inrichtingsplan oeverzone', gedateerd 9 november 2015 (Bijlage 1);
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, nutsvoorzieningen en overige verhardingen.

#### *8.1.2    Aan huis verbonden beroep*

Gebruik van ruimten binnen de woning, met inbegrip van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, is toegestaan, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot ten hoogste 45 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep;
- b. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit;
- d. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd.

#### *8.1.3    Aan huis verbonden bedrijf*

Het gebruik van ruimten binnen de woning, met inbegrip van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor een aan huis verbonden bedrijf, is niet toegestaan. Hiervoor kan een omgevingsvergunning worden verleend.

### **8.2      Bouwregels**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

#### *8.2.1    Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken*

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd in het bouwvlak;
- b. bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend opgericht in het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande dat erkers aan de voorzijde van de woning ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd in maximaal 1 bouwlaag, met een maximale diepte van 1,5 m en een maximale oppervlakte van 6 m<sup>2</sup>;
- c. maximaal 180 woningen zijn toegestaan, in de bouwwijzen vrijstaand, vrijstaand geschakeld, twee-aaneen en aaneengebouwd, met dien verstande dat:
  1. het aantal aaneengebouwde woningen per rij maximaal 8 bedraagt;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd uitgesloten' geen aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
- d. de diepte van hoofdgebouwen, gemeten vanaf de voorgevel, mag niet meer bedragen dan:
  1. bij vrijstaande woningen, vrijstaand geschakelde woningen en twee-aaneen gebouwde woningen: 12 m;

2. bij aaneengebouwde woningen: 10 m;
3. in afwijking van het bepaalde onder 8.2.1, lid c, tweede sub, mag de diepte van aaneengebouwde woningen, gemeten vanaf de voorgevel, maximaal 12 meter bedragen, met dien verstande dat de diepte van alle woningen binnen een aaneengesloten rij gelijk is;
- e. de afstand van hoofdgebouwen - over de hele diepte zoals toegestaan in sub c - tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan:
  1. bij vrijstaande woningen tot beide zijdelingse perceelsgrenzen: 3 m;
  2. bij vrijstaande geschakelde woningen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen: 3 m;
  3. bij twee-aaneengebouwde woningen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen: 2 m;
  4. bij hoekpercelen van aaneengebouwde woningen, tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen: 1 m;
- f. na oplevering van de woning mag de bouwwijze niet gewijzigd worden;
- g. de maximum goothoogte en maximum bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 6 m respectievelijk 10 m bedragen;
- h. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 1 m achter de voorgevellijn;
- i. de maximum goothoogte en maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 3 m respectievelijk 5 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte bijbehorende bouwwerken', waar maximaal de aangeduide bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken is toegestaan;
- j. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel maximaal 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de volgende bebouwingspercentages per bouwperceel niet worden overschreden:
  1. 30% voor vrijstaande woningen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage', waar maximaal het aangeduide bebouwingspercentage is toegestaan;
  2. 40% voor vrijstaand geschakeld en twee-aaneen gebouwde woningen;
  3. 50% voor aaneengebouwde woningen;
- k. indien het oppervlak van het bouwperceel meer dan 400m<sup>2</sup> bedraagt, mag de onder 8.2.1j. genoemde oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot een totale bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken van maximaal 150m<sup>2</sup>; de onder 8.2.1 j. genoemde bebouwingspercentage mogen hierbij niet worden overschreden.

### 8.2.2 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan hieronder is aangegeven:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximale hoogte
Pergola's	3 m
Erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied voor de voorgevellijn	1 m
Overige erfafscheidingen en/of terreinafscheidingen	2 m
Vlaggenmasten, maximaal 1 per bouwperceel	6 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	2 m

### 8.2.3 *Toegestane bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'oever'*

Ter plaatse van de aanduiding 'oever' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, in de vorm van:

- a. omheiningen en/of erfafscheidingen in de vorm van draadomheiningen, draaderafscheidingen en/of een transparant hekwerk, met dien verstande dat de hoogte maximaal 1 m mag bedragen;
- b. maximaal 1 vlonder per bouwperceel, met dien verstande dat:
  1. het oppervlak van een vlonder maximaal 16 m<sup>2</sup> mag bedragen;

2. de vlonder minimaal 2,5 m uit de zijdelingse perceelsgrens, minimaal 1 m uit de achterste perceelsgrens en minimaal 0,3 m boven zomerpeil dient te worden gepositioneerd, met dien verstande dat de vlonder maximaal 1 m over de watergrens mag oversteken;
3. de breedte van de vlonder maximaal 1/3 van de breedte van het bouwperceel mag bedragen, tot een maximum van 4 m;
4. een reling of transparant hekwerk is toegestaan tot een hoogte van maximaal 1 m;
5. het voornemen tot aanleg van een vlonder minimaal 2 weken voor aanvang van de activiteiten wordt gemeld bij het waterschap.

### **8.3 Algemene gebruiksregels**

#### *8.3.1 Waarborging realisatie oeverzone*

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van een voor 'Wonen' aangewezen bouwperceel conform de bestemming 'Wonen' is ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijk gebruik' alleen toegestaan wanneer de oeverzone als bedoeld in 8.1 onder d. op het betreffende bouwperceel is aangelegd overeenkomstig de uitgangspunten van het inrichtingsplan oeverzone en vervolgens aldus in stand wordt gehouden. Onder inrichtingsplan oeverzone wordt in deze regels verstaan het 'Inrichtingsplan oeverzone', gedateerd 9 november 2015 (Bijlage 1).

### **8.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *8.4.1 Aan huis verbonden bedrijf*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 8.1.3 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/of aan- of uitbouwen en bijgebouwen voor een aan huis verbonden bedrijf, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft bedrijfsactiviteiten die vallen onder categorie 1 of 2 als genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten (Bijlage 2), dan wel uit een oogpunt van invloed op het woon- en leefmilieu vergelijkbaar zijn met de bedrijven;
- b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen, tot ten hoogste 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden bedrijf;
- c. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens een bewoner van de woning te zijn;
- d. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd;
- e. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- f. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 9      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 10 Algemene bouwregels**

### **10.1 Bestaande bouwwerken**

In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en / of oppervlakten, van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

### **10.2 Herbouw**

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 10.1 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

### **10.3 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' of de aanduiding 'bestemmingsvlak' worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en reclame-uitingen, buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,50 m wordt overschreden.

## **Artikel 11 Algemene gebruiksregels**

### **11.1 Strijdig gebruik**

Onder gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van gronden en opstallen voor een seksinrichting;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van gronden en opstallen voor het huisvesten van tijdelijke werknemers;
- d. het uitoefenen van een bed & breakfast;
- e. het houden van evenementen;
- f. het uitoefenen van een kinderdagverblijf;
- g. het gebruik van gronden als opslag-, stort- en of lozingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen, grond, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

## **Artikel 12 Algemene aanduidingsregels**

### **12.1 Gebiedsaanduidingen**

#### *12.1.1 geluidzone - industrie*

- a. ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mogen in afwijking van Hoofdstuk 2 geen nieuwe woningen worden gebouwd, (vergunningsvrije) geluidsgevoelige ruimtes worden ingericht of gronden in gebruik worden genomen waardoor die aangemerkt kunnen worden als een geluidsgevoelig object, tenzij:
  1. de geluidsgevoelige ruimten binnen de contouren van een bestaand woongebouw of hoofdgebouw of de contouren van bestaande geluidsgevoelige ruimten in een ander geluidsgevoelig object worden gerealiseerd of;
  2. zodanig dat de geluidsbelasting vanwege een industrieterrein op de gevels van de woning of de geluidsgevoelige ruimte niet hoger zal zijn dan geldende voorkeursgrenswaarde of;
  3. zodanig dat de geluidsbelasting vanwege een gezoneerd industrieterrein op de gevels van de woning of de geluidsgevoelige ruimte niet hoger zal zijn dan een vastgestelde hogere grenswaarde of Maximaal Toelaatbare Gevelbelasting;
- b. het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 12.1.1 onder a. ten behoeve van de bouw of uitbreiding van een woning of ander geluidsgevoelig object, met inachtneming van het volgende:
  1. de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten zal niet hoger worden dan een verkregen hogere grenswaarde.

#### *12.1.2 veiligheidszone - bevi*

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' mogen in afwijking van Hoofdstuk 2 geen nieuwe (vergunningsvrije) kwetsbare objecten worden gebouwd, tenzij de hinder van de bevi is opgeheven.



## **Artikel 13 Algemene afwijkingsregels**

### **13.1 Algemene afwijking tot 10%**

Het bevoegd gezag kan, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling van deze regels omgevingsvergunning kan worden verleend, omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.

### **13.2 Algemene afwijking openbare nutsvoorziening, openbaar vervoer of wegverkeer**

Het bevoegd gezag kan binnen de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen' een omgevingsvergunning verlenen voor het oprichten van een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening, het openbaar vervoer of het wegverkeer, mits de bebouwde oppervlakte niet meer dan 25 m<sup>2</sup> en de hoogte niet meer dan 5 m bedraagt.

### **13.3 Afwijken mantelzorg**

Het bevoegd gezag is door middel van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het in artikel 11.1 onder b. vervatte verbod ten behoeve van de realisering van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk in de vorm van een tijdelijke woonunit, zoals een portacabin of container, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de behoefte aan mantelzorg is aangetoond;
- b. de mantelzorgvoorziening is bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;
- c. de waarden en belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- d. er mag geen zelfstandige woning ontstaan, na beëindiging van de mantelzorgsituatie dient de tijdelijke woonunit weer verwijderd te worden. Bij de mantelzorgvoorziening mogen geen afzonderlijke bijbehorende bouwwerken worden opgericht. De bepaling over het maximaal oppervlak aan bijbehorende bouwwerken, waaronder de mantelzorgvoorziening bij de woning blijft van kracht.

### **13.4 Afwijken bed & breakfast**

Het bevoegd gezag is door middel van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het in artikel 11.1 onder d. vervatte verbod ten behoeve van het uitoefenen van een bed & breakfast, mits:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd blijft, c.q. de woning als zodanig blijft functioneren;
- b. de bed & breakfast binnen de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd, op een voldoende groot perceel, waarbij op het perceel voldoende buitenruimte aanwezig blijft;
- c. in voldoende parkeergelegenheid en bergingsmogelijkheden op het eigen perceel wordt voorzien;
- d. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan;
- e. ten hoogste 8 slaappleatsen per bed & breakfast worden gerealiseerd.

### **13.5 Afwijken evenementen**

Burgemeester en wethouders kunnen binnen de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen' een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het in artikel 11.1 onder e. vervatte verbod ten behoeve van het toestaan van evenementen, onder de volgende voorwaarden:

- a. het evenement duurt maximaal 7 dagen, inclusief opbouwen, inrichten, afbreken en opruimen;
- b. er vindt geen horeca ter plaatse plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement;
- c. er vindt geen detailhandel ter plaatse plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten;
- d. er treden geen onomkeerbare gevolgen voor het landschap op;

- e. de belangen van de betreffende bestemmingen worden niet onevenredig aangetast;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische of natuurwaarden;
- i. de belangen van in de nabijheid gelegen functies verzetten zich niet tegen het gebruik van de betreffende bestemmingen voor het evenement.

### **13.6 Afwijken kinderdagverblijf**

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het in 11.1 onder f. vervatte verbod ten behoeve van het uitoefenen van een kinderdagverblijf bij een (bedrijfs)woning, mits:

- a. de hoofdfunctie gehandhaafd blijft, waarbij de oppervlakte die wordt gebruikt voor het kinderdagverblijf maximaal 40% van het vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning en het aangebouwde bijgebouw bedraagt, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. het kinderdagverblijf binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden wordt gerealiseerd;
- c. de verkeersintensiteit en inrichting van de weg, waaraan het kinderdagverblijf is gelegen, van dien aard zijn, dat het gebruik voor het brengen en halen van de kinderen de verkeersveiligheid niet in de weg staat;
- d. ten behoeve van het kinderdagverblijf in voldoende parkeergelegenheid en bergingsmogelijkheden op het eigen perceel wordt voorzien;
- e. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan;
- f. uit de noodzakelijke milieu- en/of andere onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het gebruik als kinderdagverblijf.

## **Artikel 14 Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan te wijzigen bij het in geringe mate overschrijden van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee beoogd wordt een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken, mits daardoor geen belangen van derden onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

## **Artikel 15 Algemene procedureregels**

### **15.1 Wijzigingsbevoegdheid**

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb van toepassing.

### **15.2 Afwijkingsbevoegdheid**

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, is de in hoofdstuk 4 van de Awb en zijn de artikelen 3.1, 3.8 en 3.9 van de Wabo geregelde procedure van toepassing.

## **Artikel 16 Overige regels**

### **16.1 Waarborging voldoende parkeergelegenheid**

#### *16.1.1 Parkeernormen*

- a. een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt slechts verleend nadat afdoende is verzekerd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden waarop de onder a. bedoelde omgevingsvergunning betrekking heeft, is slechts toegestaan wanneer voldoende parkeergelegenheid in stand wordt gehouden;
- c. onder voldoende parkeergelegenheid als genoemd onder a. en b. wordt verstaan dat wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in de Gemeentelijke parkeernormen (Bijlage 3).

#### *16.1.2 Afwijken van de parkeernormen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 16.1.1 onder c., indien nieuwe gemeentelijke parkeernormen zijn vastgesteld.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 17 Overgangsrecht

#### 17.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

#### 17.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. 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.
3. 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.
4. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 18 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Kerkdriel Noord herziening 2015, Kersenbuurt'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 12 november 2015

de griffier,

de voorzitter,