

## **planregels**

## Inleidende regels

### Artikel 1. Begrippen

In dit bestemmingsplan wordt verstaan onder:

#### 1.1 plan:

het bestemmingsplan “Hedel, herziening 2016, Uithovensestraat 23” van de gemeente Maasdriel;

#### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand imro\_idn NL.IMRO.0263.BP1112-VG01

#### 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 aan huis verbonden beroep:

het uitoefenen van een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten in de woning met de daarbij behorende bijgebouwen, bijvoorbeeld op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch of ontwerptechnisch gebied, waarvan de omvang dusdanig is dat de activiteit in een woning en/of daarbij behorende andere gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

#### 1.6 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 dusdanig is dat de activiteit in een woning en/of daarbij behorende andere gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

#### 1.7 aan- of uitbouw

een ruimte die aan het hoofdgebouw is gebouwd, die functioneel één geheel vormt met het hoofdgebouw, maar die ruimtelijk een ondergeschikte aanvulling vormt op het hoofdgebouw;

#### 1.8 bebouwing:

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

#### 1.9 bed and breakfast:

een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als ondergeschikte toeristisch-recreatieve activiteit. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

**1.10 bestand:**

bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van dit plan;  
bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

**1.11 begane grond:**

De onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

**1.12 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.13 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.14 bouwen:**

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

**1.15 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.16 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

**1.17 bouwperceel**

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

**1.18 bouwperceelgrens**

een 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, 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;

**1.21 bouwwijze:**

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

onder 'vrijstaand' wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning niet begrensd is door scheidsmuren van andere hoofdgebouwen;

onder 'twee-aaneen' wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning naar één zijde door een scheidsmuur van een naastgelegen hoofdgebouw is begrensd;

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;

onder 'gestapeld' wordt verstaan dat in één gebouw, bestaande uit meer lagen, meer woningen worden gebouwd;

**1.22 detailhandel:**

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

**1.23 evenement:**

een 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 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;

**1.26 horeca:**

Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.  
de horecabedrijven zijn in drie categorieën te onderscheiden:

categorie 1: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonduren of zowel overdag als in de avonduren plaatsvindt, zoals een café, restaurant, hotel en pension;

categorie 2: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de vroege avonduren plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak, ijssalon, cafetaria, snackbar, automatiek;

categorie 3: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonduren plaatsvindt, een aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals bardancings, discotheken, nachtclubs en coffeeshops;

**1.27 kelder:**

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen;

**1.28 kinderdagverblijf:**

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

**1.29 maatschappelijk:**

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

**1.30 nevenactiviteit:**

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel;

**1.31 (openbare) nutsvoorziening:**

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

**1.32 overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één gesloten wand;

**1.33 overig bouwwerk:**

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

**1.34 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;

**1.35 portiek:**

Overdekte ruimte voor de ingang van een gebouw of leidend naar de ingang van een gebouw;

**1.36 seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.37 serre:**

een overwegend uit glas bestaande overdekte gesloten uitbouw, die tenminste aan twee zijden transparant van karakter is;

**1.38 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;

**1.39 vrijstaand:**

het hoofdgebouw van een woning wordt niet begrensd door scheidsmuren van andere hoofdgebouwen;

**1.40 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**

### **2.1. Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:**

- 1 **de dakhelling:**  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- 2 **de goothoogte van een bouwwerk:**  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 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 daken en dakkapellen.
- 4 **de bouwhoogte van een bouwwerk:**  
vanaf het peil tot 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.
- 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.
- 6 **het bebouwingspercentage:**  
het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd.
- 7 **de diepte van een woning:**  
de buitenwerks gemeten afstand tussen de voorgevel en de achtergevel van de woning.
- 8 **het 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.

## **Bestemmingsregels**

### **Artikel 3          Wonen**

#### **3.1                  Bestemmingsomschrijving**

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen, watergangen, waterretentievoorzieningen en voorzieningen voor waterzuivering en waterinfiltratie.

##### **3.1.1              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 wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de 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.

##### **3.1.2              Aan huis verbonden bedrijf**

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

## **3.2           Bouwregels**

### **3.2.1           Toegestane bouwwerken**

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 3.1 mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming:

- a. maximaal één vrijstaande woning per bouwperceel;
- b. bijgebouwen
- c. bouwwerken geen gebouw zijnde.

### **3.2.2           Woningen**

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. woningen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. woningen worden met een kap afgedekt. De dakhelling bedraagt minimaal 30 graden en maximaal 65 graden, met dien verstande dat indien de bestaande dakhelling kleiner is, de bestaande dakhelling is toegestaan;
- d. onderkeldering is toegestaan tot een diepte van maximaal 3 meter, uitgezonderd onderkeldering voor zwembaden waarbij de diepte maximaal 6 meter mag bedragen;
- e. een toegang van buitenaf tot kelders uitsluitend aan de achtergevel mag worden gesitueerd;
- f. de bovenkant van de begane grond niet boven peil mag liggen.



### 3.2.3 Bijgebouwen en aan- en uitbouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen en aan- en uitbouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd in het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', onverminderd het bepaalde onder b; ;
- b. op de gronden die zijn gelegen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag bij elke woning ten hoogste één aan- of uitbouw (portiek of serre) worden gebouwd. Voor deze aan- of uitbouw geldt een oppervlakte van maximaal 6 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 3 m;
- c. per bouwperceel mag voor een vrijstaande woning een bebouwingspercentage van 30% niet worden overschreden;
- d. op elk bouwperceel mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>, onverminderd het bepaalde onder c.;
- e. indien het oppervlak van het bouwperceel meer dan 400 m<sup>2</sup> bedraagt, mag de onder d. genoemde oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot een totale bebouwde oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen van maximaal 150 m<sup>2</sup>; de onder c. genoemde bebouwingspercentages mogen hierbij niet worden overschreden;
- f. de goothoogte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen mag maximaal 3 m bedragen, de bouwhoogte maximaal 5 m.

### 3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

<b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>	<b>max. hoogte</b>
Overkappingen met een open constructie en pergola's	3 m
Erfafscheidingen en/of terreinafscheidingen gelegen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens	1 m
Overige erfafscheidingen en/of terreinafscheidingen alsmede overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde vlaggenmasten	2 m

De bebouwde oppervlakte van overkappingen mag per bouwperceel maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande, dat het in 3.2.3 onder c. bedoelde bebouwingspercentage niet mag worden overschreden.

### **3.2.5 Ondergrondse bouwwerken**

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.

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

#### **3.3.1 Bouwwijze (woningsplitsing)**

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 onder a. ten behoeve van het realiseren van een andere bouwwijze, die tot gevolg heeft dat binnen hetzelfde bouwvlak meer woningen kunnen worden gerealiseerd, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de te realiseren woningen dienen ieder afzonderlijk over een inhoud van ten minste 350 m<sup>3</sup> te kunnen beschikken;
- b. de totstandkoming van een goed woonklimaat dient te zijn gegarandeerd c.q. er geen milieuhygiënische bezwaren bestaan tegen realisering van de extra woning(en);
- c. er treedt geen verstoring van de parkeerbalans in de omgeving op;
- d. de cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten dienen intact te blijven.

### **3.4 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.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.5.1 Aan huis verbonden bedrijf**

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 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 VNG Brochure, 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 de 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.

### **Artikel 4 Waarde – Archeologie 3**

#### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor '[Waarde - Archeologie 3](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende te verwachten archeologische waarden.

#### **4.2 Bouwregels**

##### **4.2.1. Voorrangsregeling**

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming 'Waarde-Archeologie 3'.

##### **4.2.2. Bouwen volgens de onderliggende bestemming**

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken een rapport

te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

#### **4.2.3. Voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor bouwen**

Alvorens de omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologische deskundige van de gemeente Maasdriel of een daarvoor in de plaats gestelde deskundige.

Indien uit het in lid 4.2.2 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### **4.2.4. Het bepaalde in artikel 4.2.2 is niet van toepassing:**

- a. indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. voor een bouwwerk waarbij geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn en met een oppervlakte kleiner dan 500 m<sup>2</sup>.

### **4.3. Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden**

#### **4.3.1. Omgevingsvergunning**

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde-Archeologie 3 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning verleend door het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. grondwerken, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, ophogen alsmede het vergraven, wegruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
2. het verlagen en verhogen van het waterpeil;
3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
5. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
6. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen.

b. De aanlegvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in sub a genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

c. De vergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

d. Voor zover de in sub a genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen,
3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

e. Voor de verlening van de omgevingsvergunning vraagt het bevoegd gezag advies aan de archeologische deskundige van de gemeente Maasdriel of een daarvoor in de plaats gestelde deskundige.

#### **4.3.2. Uitzondering verbod**

Het verbod als bedoeld in artikel 4.3.1. is niet van toepassing:

- a. voor werken en werkzaamheden die de archeologische waarden niet onevenredig kunnen schaden, hetgeen mede op basis van archeologisch onderzoek dient te zijn aangetoond;
- b. wanneer de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- c. indien met de werken en werkzaamheden mag worden begonnen ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- d. bij werken en werkzaamheden die onderdeel uitmaken van een archeologisch onderzoek of

daarop gericht zijn;

e. bij werken en werkzaamheden op en in gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn;

f. bij het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen of ontgronden is vereist;

g. voor werken en werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;

h. voor werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

i. voor werken en werkzaamheden waarbij geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn en met een oppervlakte kleiner dan 500 m<sup>2</sup>.

#### **4.4. Wijzigingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan de dubbelbestemming wijzigen door:

a. voor een of meer bestemmingsvlakken de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
2. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

b. de onderlinge begrenzing tussen verschillende dubbelbestemmingen te verschuiven.

### **Artikel 5 Waarde-Archeologie 5**

#### **5.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde-Archeologie 5 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende te verwachten archeologische waarden.

#### **5.2. Bouwregels**

##### **5.2.1. Voorrangsregeling**

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming ‘Waarde-Archeologie 5’.

##### **5.2.2. Bouwen volgens de onderliggende bestemming**

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen

worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

### **5.2.3. Voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor bouwen**

Alvorens de omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologische deskundige van de gemeente Maasdriel of een daarvoor in de plaats gestelde deskundige.

Indien uit het in lid 5.2.2 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### **5.2.4. Het bepaalde in artikel.5. 2.2 is niet van toepassing:**

- a. indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. voor een bouwwerk waarbij geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn en met een oppervlakte kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup>.

## **5.3. Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden**

### **5.3.1. Omgevingsvergunning**

a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde – Archeologie 5 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning verleend door het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. grondwerken, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, ophogen alsmede het vergraven, wegruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
2. het verlagen en verhogen van het waterpeil;
3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

5. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
6. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen.

b. De aanlegvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in sub a genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

c. De vergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

d. Voor zover de in sub a genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen,
3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

e. Voor de verlening van de omgevingsvergunning vraagt het bevoegd gezag advies aan de archeologische deskundige van de gemeente Maasdriel of een daarvoor in de plaats gestelde deskundige.

### **5.3.2. Uitzondering verbod**

Het verbod als bedoeld in artikel 5.3.1. is niet van toepassing:

- a. voor werken en werkzaamheden die de archeologische waarden niet onevenredig kunnen schaden, hetgeen mede op basis van archeologisch onderzoek dient te zijn aangetoond;
- b. wanneer de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- c. indien met de werken en werkzaamheden mag worden begonnen ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- d. bij werken en werkzaamheden die onderdeel uitmaken van een archeologisch onderzoek of daarop gericht zijn;
- e. bij werken en werkzaamheden op en in gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- f. bij het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen of ontgronden is vereist;
- g. voor werken en werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende



omgevingsvergunning;

h. voor werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

i. voor werken en werkzaamheden waarbij geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn en met een oppervlakte kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup>.

#### **5.4. Wijzigingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan de dubbelbestemming wijzigen door:

a. voor een of meer bestemmingsvlakken de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
2. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

b. de onderlinge begrenzing tussen verschillende dubbelbestemmingen te verschuiven.

#### **Artikel 6 Anti-dubbeltelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

#### **Artikel 7 Algemene gebruiksregels**

##### **7.1 Verboden gebruik gronden en opstallen**

Onder verboden gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of opstallen:

- a. voor een seksinrichting;
- b. detailhandel, dienstverlening, horeca of maatschappelijk;
- c. bedrijfsactiviteiten;
- d. voor zelfstandige bewoning, waar het betreft vrijstaande bijgebouwen;
- e. voor het huisvesten van tijdelijke werknemers;
- f. voor het uitoefenen van een bed & breakfast;
- g. voor het houden van evenementen;
- h. voor het uitoefenen van een kinderdagverblijf;
- i. 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, dan wel voortvloeit uit de ter plaatse toegelaten bedrijfsvoering.

## **Artikel 8            Afwijkingsregels**

### **8.1                    Algemene afwijking tot 10%**

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

### **8.2                    Algemene afwijking openbare nutsvoorziening, openbaar vervoer of weg- en railverkeer**

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning van deze regels afwijken voor het oprichten van een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening, het openbaar vervoer of het weg- en railverkeer, mits de bebouwde oppervlakte niet meer dan 25 m<sup>2</sup> en de hoogte niet meer dan 5 m bedraagt.

### **8.3                    Afwijken ten behoeve van mantelzorgvoorzieningen**

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het in 7.1 onder b. vervatte verbod ten behoeve van de realisering van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw 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 of kunnen 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 bijgebouwen worden opgericht. De bepaling over het maximaal oppervlak aan bijgebouwen, waaronder de mantelvoorziening, bij de woning blijft van kracht.

#### **8.4 Afwijken ten behoeve van bed & breakfast**

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het in 7.1 onder d. vervatte verbod ten behoeve van het uitoefenen van een bed & breakfast, uitsluitend op de tot 'Wonen' aangewezen gronden, mits:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd blijft, waarbij de oppervlakte die wordt gebruikt voor bed & breakfast maximaal 40% van het vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning of het aangebouwde bijgebouw bedraagt, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. de bed & breakfast binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden wordt gerealiseerd;
- c. ten behoeve van de bed & breakfast 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.

### **Artikel 9 Overige regels**

#### **9.1 Dubbelbestemmingen - enkelvoudige bestemmingen**

Voor zover voor gronden tevens een dubbelbestemming geldt, dienen bij toepassing van de gebruiks-, bouw- en omgevingsvergunningsregels van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen de regels van de dubbelbestemming(en) in acht te worden genomen.

#### **9.2 Parkeernorm**

##### **9.2.1 Gemeentelijke Parkeernorm**

Voor wat betreft het bouwen van de in artikel 3 van deze regels genoemde woningen wordt geen omgevingsvergunning verleend dan nadat afdoende is verzekerd dat wordt voorzien in een voldoende aantal parkeerplaatsen, waarbij in dit geval wordt bedoeld ten minste twee parkeerplaatsen op eigen terrein bij de bestaande te behouden woning, en ten minste drie parkeerplaatsen op eigen terrein bij de nieuw op te richten woning.

##### **9.2.2 Afwijking parkeernormen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 9.2.1 indien nieuwe gemeentelijke parkeernormen zijn vastgesteld.

#### **9.3 Andere wettelijke regelingen**

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van ter inzage leggen van het ontwerpplan.

## **Artikel 10 Overgangsrecht**

### **10.1 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. Burgemeester en wethouders kunnen 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.

### **10.2 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 eerste lid, 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 eerste lid, 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 eerste lid 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 11**                      **Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Hedel, herziening 2016 Uithovensestraat 23'.

