

De Keizer

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	12
Artikel 3	Groen	12
Artikel 4	Tuin	14
Artikel 5	Verkeer	16
Artikel 6	Wonen	17
Hoofdstuk 3	Algemene regels	20
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 8	Algemene bouwregels	21
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	23
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	24
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 12	Overgangsrecht	25
Artikel 13	Slotregel	26

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan De Keizer met identificatienummer NL.IMRO.0866.BP00182-0201 van de gemeente Waalre;

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 aangebouwd bijgebouw

een uitbreiding van het hoofdgebouw, die wat afmetingen betreft ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, dat direct dan wel niet direct ten dienste staat aan de woonfunctie;

1.6 bebouwing

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

1.7 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.8 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.9 bebouwingspercentage

een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het gedeelte van het bouwvlak of bouwperceel aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.10 bedrijf

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

1.11 bedrijf aan huis

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

1.12 beroep aan huis

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.13 bijgebouw

een gebouw behorende bij een op het zelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.14 bouwen

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

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwlaag

een begane grond of een hogere gelegen verdieping, waarbij ruimten in de kap met een helling van niet meer dan 70 graden en kelders e.d. niet worden meegerekend;

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwverordening

bouwverordening als bedoeld in artikel 8 van de Woningwet;

1.20 bouwvlak

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

1.21 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;

1.22 carport

een bouwwerk op het erf van een perceel, dat strekt tot de vergroting van het woongenot en dat minimaal aan twee zijden open is. Een carport welke wordt gebouwd tegen een carport of zijgevel van een gebouw op het belendende bouwperceel, behoeft slechts aan een zijde open te zijn;

1.23 dak

een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw;

1.24 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het 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;

1.25 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.26 gebouw

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

1.27 geschakelde woning

een hoofdgebouw dat aan een zijde al dan niet op de bouwperceelsgrens is gebouwd en door middel van aan- of uitbouwen of een aangebouwd bijgebouw geschakeld is met een ander hoofdgebouw op een aangrenzend bouwperceel;

1.28 gestapelde woning

boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

1.29 groenvoorziening

bomen, struiken en/of gazons;

1.30 hoofdgebouw

een gebouw, op een bouwperceel dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.31 huishouden

een verzameling van één of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid;

1.32 kap

een dak bestaande uit minimaal één hellend dakvlak;

1.33 kunstwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uitingen van één der beeldende kunsten;

1.34 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

1.35 omgevingsvergunning

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 en artikel 2.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.36 overkapping

een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden, op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats;

1.37 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.38 prostitutie

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

1.39 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 sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.40 speelvoorziening

speelgelegenheid, speelgelegenheden, ontmoetingsplaatsen voor jongeren en sport- en speelplaatsen;

1.41 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.42 voorgevel

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, indien een gebouw met meerdere gevels naar de weg is toegekeerd worden de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevels van een hoofdgebouw aangemerkt als voorgevel;

1.43 vrijstaand bijgebouw

een van de woning (en haar aangebouwde bijgebouwen) vrijstaand bijgebouw, dat niet direct ten dienste staat van de woonfunctie, zoals een garage, een berging of een hobbyruimte en dat zowel wat betreft afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.44 waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etcetera;

1.45 wonen

het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid zoals omschreven in onderhavige begripsbepalingen;

1.46 woning/wooneenheid

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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;

2.2 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 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;

2.4 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.5 de horizontale diepte van een gebouw

de diepte van het hoofdgebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

2.6 meten

bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit een lijn op de verbeelding.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. paden;
- d. speelvoorzieningen en kunstwerken;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige doeleinden en waterberging;

met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 25 m².

3.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter;
- b. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 25 m² per bestemmingsvlak.

3.2.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 sub a voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 8 meter, met dien verstande dat:

- a. de vergunningaanvraag de bouw van kunstwerken en/of speelvoorzieningen betreft;
- b. de vergunning enkel wordt verleend indien de kunstwerken en speelvoorzieningen onderdeel uitmaken van een goedgekeurd inrichtingsplan voor de betreffende groenzone.

3.2.5 *Specifieke gebruiksregels*

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

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

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. parkeren (ten behoeve van de bewoners van het desbetreffende perceel);
- c. waterhuishoudkundige doeleinden en waterberging;

met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen, welke uitsluitend zijn toegestaan in de vorm van erkers en entreepartijen en welke aansluiten op het op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw, gelden de volgende regels:

- a. er mag uitsluitend voor de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de hoogte bedraagt maximaal uit 1 bouwlaag verhoogd met 30 cm;
- c. de breedte bedraagt niet meer dan 40% van de breedte van de gevel van de woning dan wel gelijk is aan de breedte van de bestaande gevelopening;
- d. de diepte bedraagt niet meer dan 1/3 van de breedte van de erker of het entreeportaal, met een maximumdiepte van 1,5 meter, voor zover tenminste minimaal 2 meter tussen de erker of het entreeportaal en de voorste perceelsgrens onbebouwd blijft.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal:
 1. van erfafscheidingen, vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, 1 meter;
 2. van erfafscheidingen, achter de voorgevel of het verlengde daarvan, 2 meter;
 3. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2,5 meter;
- b. in afwijking van hetgeen bepaald onder a gelden voor het bouwen van een carport en/of overkapping de volgende regels:
 1. een carport en overkapping zijn uitsluitend toegestaan op minimaal 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw, of het verlengde daarvan;
 2. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,3 meter;
 3. het oppervlak bedraagt in totaal maximaal 25 m².

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Gebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 onder a en toestaan dat bijgebouwen mogen worden gebouwd in de ruimte achter de voorgevel en het verlengde daarvan mits:

- a. het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast,
- b. de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan de benodigde parkeermogelijkheden op eigen terrein;
- d. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 onder a, sub 1 en toestaan dat erfafscheidingen voor de voorgevel een hoogte van maximaal 2 meter mogen hebben, mits:

- a. het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast,
- b. de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet;
- c. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige doeleinden en waterberging;
- e. wegen, straten, pleinen en paden;
- f. kabels en leidingen;
- g. kunstwerken;

met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 25 m².

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. overkappingen zijn niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. tuinen en erven;
 - c. parkeren (op eigen terrein ten behoeve van de bewoners van het desbetreffende perceel);
 - d. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
 - e. vrije beroepen;
- met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. het bebouwingspercentage per bouwperceel met de bestemming 'Wonen' buiten het bouwvlak bedraagt maximum:
 1. 50% ter plaatse van de aanduidingen 'vrijstaand' en 'twee-aaneen', met een maximum van 100 m²;
 2. 60% ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', met een maximum van 100 m².met dien verstande dat bij de berekening van het bebouwingspercentage de oppervlakte van een kelder beneden het maaiveld en gelegen buiten de bebouwing, en de oppervlakte van niet-overdekte zwembaden niet meegerekend worden.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat de helft van de constructiebreedte van de gevels buiten het bouwvlak mag worden gebouwd en het bouwvlak volledig mag worden bebouwd met hoofdgebouwen;
- b. het maximaal aantal wooneenheden bedraagt het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden;
- c. de maximum goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
- d. voor de bouwwijze geldt het volgende:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de bouwwijze 'vrijstaand' toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de bouwwijze 'twee-aaneen' toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de bouwwijze 'aaneengebouwd' toegestaan;
 4. gestapelde woningen zijn niet toegestaan.
- e. voor de situering van het hoofdgebouw geldt dat de voorgevel wordt gesitueerd in of maximaal 2,0 m achter de bouwgrens van de naar de weg gekeerde zijde van het bouwvlak.

6.2.3 *Aan- en uitbouwen, bijgebouwen*

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

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn binnen en buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. bij vrijstaande woningen mag maximaal 1 zijde van de woning worden voorzien van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 meter;
- e. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt 0 of minimaal 1 meter;
- f. de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw bedraagt maximaal 50 m²;

6.2.4 *Kelders*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. bij iedere woning mogen één of meer kelders worden gebouwd;
- b. de kelders moeten vanuit de woning of een aangebouwd bijgebouw bereikbaar zijn;
- c. de oppervlakte van de kelders mag in totaal niet meer bedragen dan 1,5 maal de oppervlakte van de woning, exclusief aan- en bijgebouwen;
- d. de bovenkant van een kelder gelegen buiten de bebouwing dient geheel gelegen te zijn beneden maaiveld.

6.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte:
 1. van erfafscheidingen, vóór de voorgevel of het verlengde daarvan bedraagt maximaal 1 m;
 2. van erfafscheidingen, achter de voorgevel of het verlengde daarvan bedraagt maximaal 2 m;
 3. van bouwwerken, geen gebouwen en geen erfafscheidingen zijnde, achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) bedraagt maximaal 2,5 m.
- b. in afwijking van hetgeen bepaald onder a gelden voor het bouwen van een carport en/of overkapping de volgende regels:
 1. een carport en/of overkapping zijn uitsluitend toegestaan op minimaal 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
 2. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,3 m;
 3. de oppervlakte bedraagt in totaal maximaal 25 m².

6.2.6 *Zwembad*

Voor het bouwen van niet overdekte zwembaden gelden de volgende regels:

- a. het bouwperceel dient een oppervlakte te hebben van minimaal 400 m²;
- b. de oppervlakte mag maximaal 10 % van het bouwperceel en niet meer dan 100 m² bedragen;
- c. het zwembad dient minimaal 2,0 m uit de perceelsgrens te worden gesitueerd;
- d. er dient geen bedrijfsmatige exploitatie van het zwembad plaats te vinden.

6.3 **Specifieke gebruiksregels**

6.3.1 *Gebruik van woningen voor handel en/of bedrijf*

Het is verboden bebouwing te gebruiken voor de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf, dan wel voor een seksinrichting.

6.3.2 *Gebruik van bijgebouwen*

Het is verboden:

- a. aan- en bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woningen;
- b. gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting.

6.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

6.4.1 *Uitoefening van bedrijf en beroep aan huis*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.3.1 voor de uitoefening van een bedrijf aan huis, mits:

- a. de woonfunctie van het perceel daarbij gehandhaafd blijft;
- b. maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond, van het hoofd- en bijgebouw mag worden gebruikt ten behoeve het beroep aan huis, met een maximum van 60 m²;
- c. de bebouwing blijft voldoen aan de inrichtingseisen van de woning zoals gesteld in de bouwverordening en het bouwbesluit;
- d. geen gebruik plaatsvindt dat vergunnings- of meldingsplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer (dan wel een AMvB op grond van deze wet) zoals deze van kracht is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, tenzij voldoende vaststaat dat de vestiging van de activiteiten geen overwegende bezwaren van milieuhygiënische aard zal oproepen, gelet op de ligging, bedrijfsvoering en omvang van het bedrijf ten opzichte van de belendende woonbebouwing;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van goederen die ter plaatse in verband met het 'bedrijf aan huis' zijn vervaardigd;
- f. geen verkoop en opslag van motorbrandstoffen en horeca-activiteiten plaatsvindt;
- g. het geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen dat extra maatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn;
- h. het geen activiteiten betreffen die in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend, zoals een kappersbedrijf;
- i. een bedrijf aan huis in een woning uitsluitend wordt gevoerd door de bewoner van het hoofdgebouw.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden en opstallen voor een seksinrichting;
- b. 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.

9.2 Parkeren

9.2.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de in artikel 6 gegeven bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid: 1,5 parkeerplaatsen per woning. De parkeerplaatsen kunnen op eigen terrein of in de openbare ruimte worden gerealiseerd.

9.2.2 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid zoals opgenomen in artikel 9.2.1. De bedoelde voldoende ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's en zijn afhankelijk van de situering van parkeerplaatsen. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de parkeerplaatsen minimaal de volgende minimale afmetingen hebben:

- a. Ten minste 1,80 x 6,00 meter voor langsparkeren in de openbare ruimte;
- a. Ten minste 2,30 x 5,00 meter voor haaks parkeren in de openbare ruimte;
- a. Ten minste 2,30 x 6,00 meter voor parkeerplaatsen op eigen terrein.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' geldt dat deze gronden zijn aangewezen voor de bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater.

10.1.1 Bouwregels

- a. binnen deze gebiedsaanduiding mag niet worden gebouwd;
- b. in afwijking van het vorenstaande mag er op basis van de onderliggende bestemmingen worden gebouwd, mits de kwaliteit van het grondwater daardoor niet wordt geschaad of in gevaar wordt gebracht.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 - 1. het indrijven van voorwerpen in de bodem zoals damwanden, diepwanden of schermen, alsmede het verwijderen van deze voorwerpen;
 - 2. het realiseren van ondergrondse bouwwerken;
 - 3. het realiseren van funderingswerken dieper dan 1 m beneden peil, zoals het aanbrengen van palen in de grond;
- b. het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
 - 1. die het normale onderhoud en/of beheer betreffen;
 - 2. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
 - 3. waarvoor op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan een omgevingsvergunning is verleend.
- c. de onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de kwaliteit van het grondwater niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten (met uitzondering van goot- en bouwhoogten van aan- en bijgebouwen), oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10%;
- b. de bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken en zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot een hoogte van 40 m.

11.2 Voorwaarden

Een afwijking als bedoeld in artikel 11.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het 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 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;
- b. 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%;
- c. 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het 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;
- c. 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
- d. 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'De Keizer' van de gemeente Waalre.