



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Maurik, Kersentuin

Gemeente Buren

Datum: 5 maart 2019

Projectnummer: 170367.01

ID: NL.IMRO.0214.BURBP2018002-vg01

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Groen	10
Artikel 4	Verkeer	12
Artikel 5	Wonen	14
3	Algemene regels	17
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 9	Overige regels	21
4	Overgangs- en slotregels	22
Artikel 10	Overgangsrecht	22
Artikel 11	Slotregel	23

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *plan*

het bestemmingsplan 'Maurik, Kersentuin' met identificatienummer NL.IMRO.0214.BURBP2018002-vg01 van de gemeente Buren;

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 worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 *aaneengebouwde woning*

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een gestapelde woning;

1.6 *aan huis gebonden bedrijf*

het beroepsmatig verlenen van diensten en/of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie behouden blijft door de gebruiker van de woning;

1.7 *aan huis gebonden beroep*

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, administratief, persoonlijk, medisch, therapeutisch, kunstzinnig dan wel ontwerptechnisch gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning met daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend door de gebruiker van de woning;

1.8 *achtererfgebied*

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.9 *ambachtelijk bedrijf*

een bedrijf, gericht op het uitoefenen van een ambacht, zijnde het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen en het installeren van goederen;

- 1.10 bebouwd oppervlak**
het totaal van de oppervlakken van bouwwerken voor zover deze een grotere bouw-
hoogte hebben dan 1,2 m;
- 1.11 bebouwing**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.12 bebouwingspercentage**
een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van
het met een aanduiding aangegeven gebied, dat ten hoogste tot het bebouwd opper-
vlak mag behoren;
- 1.13 Bed en breakfast**
een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend
logies en bedoeld voor kortstondig, wisselend recreatief verblijf;
- 1.14 bestaand**
a bij bouwwerken: bouwwerken die:
1 op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan legaal be-
stonden of in uitvoering waren;
2 of gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven
voorschriften;
b bij gebruik:
1 gebruik dat op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan,
voor zover betrekking hebbend op het desbetreffende gebruik legaal bestond
en was toegestaan;
- 1.15 bestemmingsgrens**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.16 bestemmingsvlak**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.17 bevoegd gezag**
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een
aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omge-
vingsvergunning;
- 1.18 bijbehorend bouwwerk**
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde per-
ceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd ge-
bouw, of ander bouwwerk, met een dak;
- 1.19 bouwen**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het
vergroten van een bouwwerk;
- 1.20 bouwgrens**
de grens van een bouwvlak;

- 1.21 bouwlaag**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder en zolder;
- 1.22 bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.23 bouwperceelgrens**
een grens van een bouwperceel;
- 1.24 bouwvlak**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- 1.25 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 hetzij indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.26 bouwwerk, geen gebouw zijnde**
een bouwwerk, dat niet is aan te merken als gebouw;
- 1.27 dak**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.28 detailhandel**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, en het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.29 dienstverlening**
het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
- 1.30 eerste bouwlaag**
de bouwlaag op de begane grond;
- 1.31 erf**
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbiedt;
- 1.32 gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

- 1.33 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;
- 1.34 horecabedrijf**
een bedrijf of instelling, niet zijnde een discotheek/bardancing/nachtclub of pension/hotel, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verkocht, waaronder begrepen een restaurant, een cafetaria/snackbar/ijssalon en een theetuin;
- 1.35 huishouden**
onder een huishouden wordt verstaan een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren;
- 1.36 kleinschalig wonen met zorg**
een voorziening waar zorg verleend wordt voor de dagelijkse levensbehoeften en/of zorg op maat wordt verleend aan ouderen, mensen met een lichamelijke of verstandelijke handicap of daarmee vergelijkbare categorieën mensen;
- 1.37 landschappelijke beplanting**
opgaande, uit houtgewas bestaande beplanting, in hoofdzaak bestaande uit streekeigen soorten, ter verfraaiing van het landschap en/of ter inpassing van hierin voorkomende bouwwerken en werken;
- 1.38 mantelzorg**
het bieden van zorg aan huis aan iemand die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, buiten bedrijfsmatig of organisatorisch verband;
- 1.39 omgevingsvergunning**
een vergunning als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals deze wet luidde ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan;
- 1.40 open erf**
het deel van een bouwperceel, waarvoor geen bouwvlak is aangegeven, alsmede gronden binnen een bouwvlak die onbebouwd blijven;
- 1.41 perceelsgrens**
de scheiding tussen bouwpercelen, die niet aan eenzelfde eigenaar behoren dan wel niet door eenzelfde gebruiker worden benut;
- 1.42 prostitutie**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.43 seksinrichting**
een voor 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 en waaronder in elk geval wordt verstaan

een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, seksbioscoop, seksautomaat, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.44 twee-aaneen gebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;

1.45 voorgevel

de naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw;

1.46 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.47 webwinkel

het al dan niet hobbymatig dan wel bedrijfsmatig verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd. Er is geen sprake is van een voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom;

1.48 woning

een (gedeelte van een) gebouw, niet zijnde een woonwagen, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meetwijze

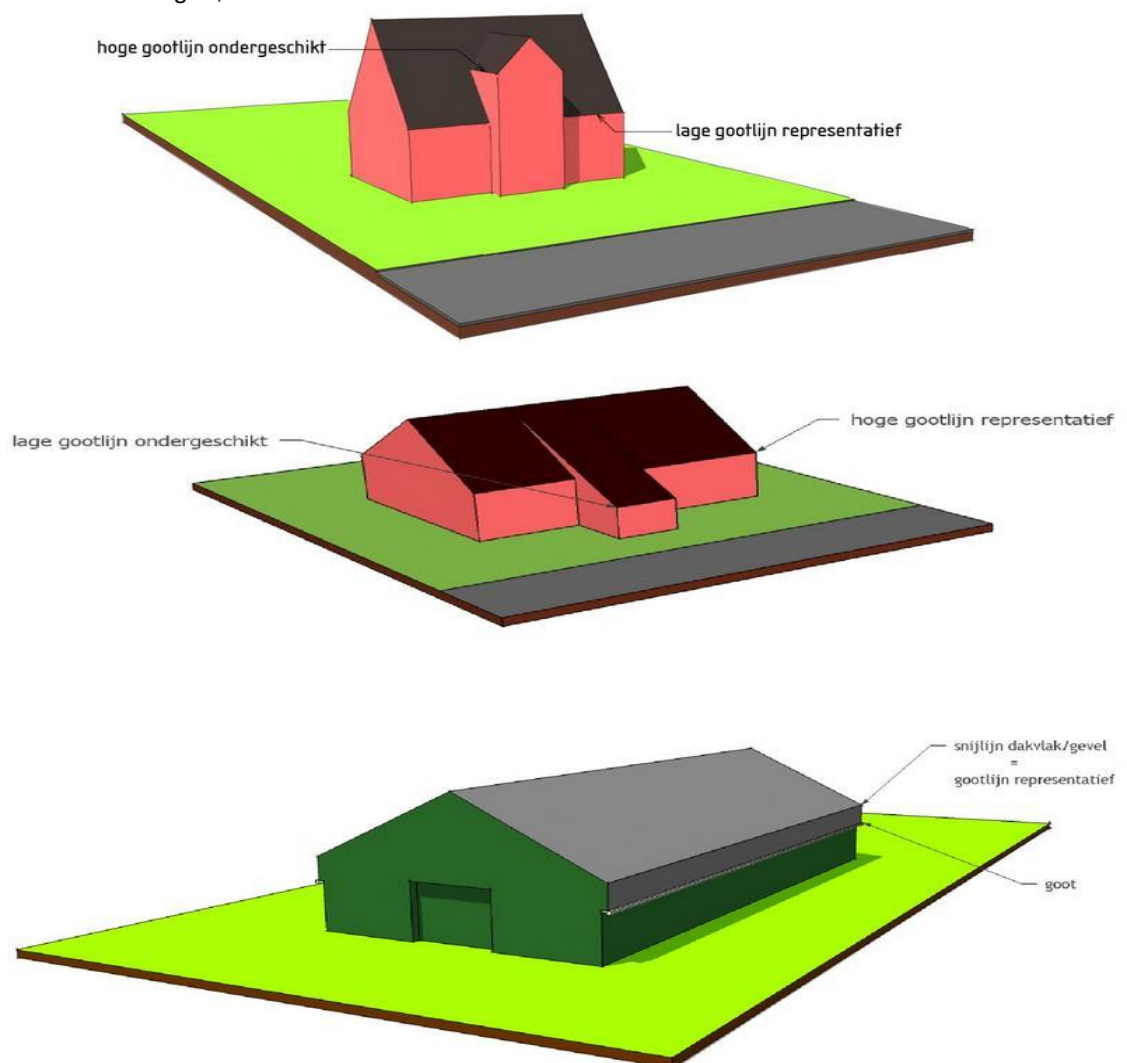
Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1.1 afstand tot de bouwperceelgrens
tussen de grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is;
- 2.1.2 de goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

toelichting bij de goothoogte:

Als gootlijn wordt aangemerkt het snijpunt van het verticale gevelvlak met de bovenzijde van het aansluitende dakvlak.

De te toetsen goothoogte is die hoogte die representatief kan worden geacht voor de hoofdmassa. Onderstaande figuur toont voorbeelden wat onder de representatieve goothoogte wordt verstaan en wat onder ondergeschikte delen wordt verstaan. De ondergeschikte goothoogte mag niet meer dan 1/3e deel van de breedte van het dakvlak bedragen;



- 2.1.3 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;
- 2.1.4 de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- 2.1.5 de oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- 2.1.6 peil
- a Voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang of voorgevel zich bevindt binnen een maximale afstand van 5 m tot de rand van de weg (inclusief stoep), geldt de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 - b als aan een dijk wordt gebouwd en indien de voorgevel van een bouwwerk binnen een afstand van maximaal 5 m uit de grens van de weg (dijk) ligt geldt de kruin van de dijk;
 - c als in of op de grens van water wordt gebouwd geldt het Nieuw Amsterdams Peil voor het bouwwerk;
 - d In andere gevallen voor bouwwerk geldt de gemiddelde hoogte van het aanliggende, afgewerkte terrein, dat gelegen is binnen het desbetreffende bestemmingsvlak; in algemene zin geldt dat:
 - e Indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend;
 - f plaatselijke ophogingen aan de voet van het bouwwerk, die niet bij het verdere verloop van het terrein passen, blijven buiten beschouwing voor de hoogte van het peil. Ophogingen die noodzakelijk zijn voor de bouw, vallen niet onder deze plaatselijke ophogingen;
 - g voor een bouwwerk op een erf- of perceelgrens is het maatgevende peil aan die kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

2.2 **Ondergeschikte bouwdelen**

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen en bermen;
- b voet- en fietspaden;
- c speelvoorzieningen;
- d voorzieningen voor de waterhuishouding, waterberging, waterzuivering en hemelwaterinfiltratie;
- e buis- en kabelverbindingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden;
- f nutsvoorzieningen;
- g in- en uitritten.

3.2 *Bouwregels*

3.2.1 Toegestane bebouwing

Op gronden met de bestemming 'Groen' mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a zitbanken, beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen;
- b toestellen voor sport en spel;
- c terreinafscheidingen en (keer)muren;
- d bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zoals lichtmasten en verkeers- en verwijsborden;
- e bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals transformatoren, gasvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- f bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterhuishouding, de waterberging, de waterzuivering en de hemelwaterinfiltratie.

3.2.2 Bouwhoogten

Voor het bouwen van de in artikel 3.2.1 genoemde bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat:

- a de bouwhoogte van de in artikel 3.2.1 sub a genoemde beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen niet meer mag bedragen dan 4 m;
- b de bouwhoogte van de in artikel 3.2.1 sub b genoemde toestellen voor sport en spel niet meer mag bedragen dan 4 m;
- c de bouwhoogte van de in artikel 3.2.1 sub c genoemde terreinafscheidingen en (keer)muren niet meer mag bedragen dan 1 m;
- d de bouwhoogte van de in artikel 3.2.1 sub d genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer mag bedragen dan 10 m;
- e de bouwhoogte van de in artikel 3.2.1 sub e genoemde bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1 m en de oppervlakte daarvan mag niet meer bedragen dan 2 m²;
- f de bouwhoogte van de in artikel 3.2.1 sub f genoemde bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1 m.

3.3 Afwijken van de gebruiksregels

3.3.1 Omgevingsvergunning parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in de bestemmingsomschrijving van dit artikel ten behoeve het gebruik van de gronden voor en van de aanleg van parkeervoorzieningen met dien verstande dat:

- a de parkeervoorzieningen uitsluitend bedoeld zijn om de parkeerdruk ter plaatse te ondervangen;
- b geen onevenredige belemmering voor de verkeersstromen ter plaatse ontstaat;
- c geen onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu ter plaatse ontstaat;
- d het parkeren niet doeltreffend op eigen terrein van woningen, of andere functies waar het parkeren bij behoort, gerealiseerd kan worden;
- e er geen onevenredige aantasting van een structurele groenvoorziening ontstaat;
- f indien het verhard oppervlak toeneemt, aangegeven wordt op welke wijze wordt voorzien in compenserende maatregelen voor hemelwaterinfiltratie/-berging.

3.3.2 Omgevingsvergunning tuin

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in de bestemmingsomschrijving van dit artikel voor het gebruik van de gronden als tuin, mits er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:

- a structureel groen;
- b een goede woon- en leefsituatie;
- c een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen, voet- en fietspaden, met bermen;
- b parkeervoorzieningen;
- c groenvoorzieningen;
- d afwateringsdoeleinden;
- e buis- en kabelverbindingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden;
- f nutsvoorzieningen;
- g speelvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

Op gronden met de bestemming 'Verkeer' mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a abri's;
- b zitbanken, beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen;
- c terreinafscheidingen en (keer)muren;
- d bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zoals lichtmasten en verkeers- en verwijsborden;
- e weg- en waterbouwkundige kunstwerken, zoals bruggen en duikers;
- f bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals transformatoren, gasvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- g toestellen voor sport en spel.

4.2.2 Bouwhoogten

Voor het bouwen van de in artikel 4.2.1 genoemde bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat:

- a de bouwhoogte van de in artikel 4.2.1 sub a genoemde abri's niet meer mag bedragen dan 3 m;
- b de bouwhoogte van de in artikel 4.2.1 sub b genoemde beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen niet meer mag bedragen dan 4 m;
- c de bouwhoogte van de in artikel 4.2.1 sub c genoemde terreinafscheidingen en (keer)muren niet meer mag bedragen dan 1 m;
- d de bouwhoogte van de in artikel 4.2.1 sub d genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer mag bedragen dan 10 m;
- e de bouwhoogte van de in artikel 4.2.1 sub f genoemde bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1 m en de oppervlakte daarvan mag niet meer bedragen dan 2 m²;
- f de bouwhoogte van de in artikel 4.2.1 sub g genoemde toestellen voor sport en spel niet meer mag bedragen dan 4 m;
- g de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2.

4.3 Afwijken van de gebruiksregels

4.3.1 Omgevingsvergunning Wonen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in de bestemmingsomschrijving van dit artikel voor het gebruik van de gronden als Wonen, mits er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:

- a het verkeersbelang;
- b een goede woon- en leefsituatie;
- c een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 5 **Wonen**

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor bewoning en daarbij behorende doeleinden, incl. mantelzorg en/of aan huis gebonden beroep of bedrijf en/of webwinkel.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bebouwing

Op gronden met de bestemming 'Wonen' mogen uitsluitend worden gebouwd:

a woningen, met dien verstande dat:

- 1 het maximum aantal woningen per bouwvlak niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' is aangegeven;
- 2 het maximaal aantal woningen binnen het plangebied niet meer bedraagt dan 25;

b bij de woningen behorende bijbehorende bouwwerken;

c bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van de in artikel 5.2.1 sub a genoemde woningen (i.c. hoofdgebouwen) gelden de volgende bepalingen:

a hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;

b voor zover is aangegeven mogen uitsluitend de woningtypen worden gebouwd:

- 1 ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' voor aaneengebouwde woningen;
- 2 ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' voor twee-aaneen gebouwde woningen;

c de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;

d de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens is bij twee-aaneen gebouwde woningen aan één zijde minimaal 3 m;

e de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dan wel tot maximaal 3 m daar achter.

5.2.3 Bouwdiepte

De bouwdiepte van een woning mag niet meer bedragen dan 15 m.

5.2.4 Bebouwingspercentage

Voor het bouwen van de in 5.1 sub a genoemde bouwwerken mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan 60% van het bouwvlak.

5.2.5 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van de in artikel 5.2.1 sub b genoemde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan:

Totale perceelsgrootte	Maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken
tot 500 m ²	75 m ²
vanaf 500 m ² tot 1.500 m ²	100 m ²

- b het aantal vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3;
- c bijbehorende bouwwerken dienen tenminste 1 m achter de naar het openbaar gebied gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- d de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- f indien het een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan een hoofdgebouw betreft, is het gestelde in sub d niet van toepassing en mag de goothoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m.

5.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in artikel 5.2.1 sub c genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde voorgevel(s) dan wel het verlengde daarvan mag niet meer bedragen dan 1 m, met uitzondering van toegangspoorten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde voorgevel(s) dan wel het verlengde daarvan mag niet meer bedragen dan 2 m, mits deze op minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c bij hoekwoningen en andere situaties dan bedoeld onder artikel 5.2.6 sub a en artikel 5.2.6 sub b geldt dat, wanneer de erf- en terreinafscheiding gekeerd is naar de openbare weg of openbaar toegankelijk gebied er vanaf 1 m hoogte een open constructie is toegestaan, tot een maximale hoogte van 2 m;
- d de bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- e de bouwhoogte van carports en overkappingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- f de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

5.2.7 Erkers

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers voor de voorgevel gelden de volgende regels:

- a de breedte mag niet meer bedragen dan 75% van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- b de diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m vanaf de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;

- c de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m tot een maximum van 4 m;
- d per perceel is maximaal 1 bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker toegestaan aan de voorgevel.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de bestemming 'Wonen' wordt in ieder geval gerekend:

- a het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van een webwinkel.

5.3.2 Mantelzorg

Gebruik van ruimten ten behoeve van mantelzorg, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover de volgende bepalingen in acht worden genomen:

- a de inwoning vindt plaats in het hoofdgebouw en neemt geen groter vloeroppervlak in beslag dan 75 m²;
- b er sprake is van een gemeenschappelijke entree;
- c het verbouwde gedeelte voor inwoning kan technisch/functioneel altijd weer bij de oorspronkelijke woning worden betrokken.

5.3.3 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

Gebruik van ruimten ten behoeve van een aan huis gebonden beroep of bedrijf wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover de volgende bepalingen in acht worden genomen:

- a maximaal 40% van het vloeroppervlak van alle bestaande gebouwen mag gebruikt worden voor het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
- b het onbebouwde deel van het perceel van het bestemmingsvlak niet wordt gebruikt voor de beoogde activiteit, met uitzonderingen van parkeervoorzieningen die zijn afgestemd op de activiteit;
- c degene die de activiteiten uitvoert, moet de bewoner van de woning zijn;
- d geen detailhandel plaatsvindt, tenzij het als ondergeschikte activiteit van het bedrijf of beroep plaatsvindt;
- e buitenopslag niet is toegestaan.

5.3.4 Webwinkel

Gebruik van ruimten ten behoeve van een webwinkel wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover de volgende bepalingen in acht worden genomen:

- a de hoofdfunctie moet over tenminste 70 % van de totale inhoud van de gebouwen op het betreffende bouwperceel gehandhaafd blijven;
- b verkoop aan huis is niet toegestaan, alleen internetverkoop;
- c uitstalling, bezichtigen en buitenopslag van goederen is niet toegestaan;
- d opslag en verkoop van gevaarlijke stoffen e.d. zijn niet toegestaan;
- e de levering van de goederen mogen niet leiden tot onveilige verkeerssituaties;
- f reclame uitingen zijn niet toegestaan.

3 Algemene regels

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

Onder gebruik in strijd met de regels van dit plan wordt in ieder geval verstaan:

- a gebruik als seksinrichting, zijnde een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden en waaronder in elk geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- b gebruik als escortbedrijf, zijnde een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;
- c gebruik als smartshop, zijnde een ruimte waarin detailhandel plaatsvindt in psychotrope stoffen;
- d gebruik als coffeeshop, zijnde een alcoholvrije horecagelegenheid waar handel in en gebruik van softdrugs plaatsvindt;
- e gebruik als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik;
- f gebruik als woning, waarbij er meer woningen ontstaan dan het bestaande aantal woningen of zijn toegestaan middels deze planregels.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 *Maten en maatvoeringen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijking van de in de regels en op de verbeelding gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van deze gegeven maten met dien verstande dat er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan:

- a het woon- en leefklimaat;
- b de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- c de waterhuishouding.

8.2 *Bed en breakfast*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor de inrichting en het gebruik van woningen ten behoeve van Bed en breakfast, waaronder wordt verstaan een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt en bedoeld voor kortstondig, wisselend recreatief verblijf, indien en voor zover:

- a het betreft een woning, die tevens bewoond blijft;

- b niet meer dan 3 slaapkamers, ten behoeve van maximaal 6 personen, van de betreffende woning worden ingericht en gebruikt voor Bed en breakfast;
- c de Bed en breakfast voorziening niet functioneert als een zelfstandige woning;
- d indien is aangetoond dat Bed en breakfast niet gerealiseerd kan worden in de woning, kan gebruikt gemaakt worden van een bijbehorend bouwwerk;
- e parkeren plaats vindt op eigen terrein;
- f van tevoren in voldoende mate is verzekerd dat het beoogde gebruik geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen of voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

8.3 Erkers

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van de bouw van erkers buiten een bouwvlak, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- a de breedte mag niet meer bedragen dan 75% van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- b de diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 meter vanaf de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- c de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter tot een maximum van 4 meter;
- d per perceel is maximaal 1 bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker toegestaan aan de voorgevel.

8.4 Evenementen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het gebruik van gronden voor het houden van meerdaagse evenementen, waaronder worden verstaan kermissen, jaarmarkten, tentfeesten en daarmee vergelijkbare evenementen.

8.5 Grenzen en aanduidingen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van:

- a het afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- b het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- c de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m.

8.6 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor de verbouw van een woning in verband met het verlenen van mantelzorg, indien en voor zover:

- a de verbouw noodzakelijk is om te voorzien in de behoefte aan inwoning ten behoeve van mantelzorg;
- b de inwoning plaats vindt in het hoofdgebouw en geen groter vloeroppervlak in beslag neemt dan 75 m²;
- c er sprake is van een gemeenschappelijke entree;
- d het verbouwde gedeelte voor inwoning technisch/functioneel altijd weer bij de oorspronkelijke woning kan worden betrokken;
- e Indien in voldoende mate aangetoond kan worden dat geen (volledig) gebruik kan worden gemaakt van de woning, mag naast of in plaats van inwoning door verbouw van de woning ook inwoning plaats vinden in een bijbehorend bouwwerk of daarvoor bestemde unit/portakabin, mits voldaan wordt aan het volgende:
 - 1 de vloeroppervlakte in gebruik ten behoeve van mantelzorg mag niet meer bedragen dan 60 m²;
 - 2 de afstand van het bijgebouw tot de woning mag niet meer bedragen dan 15 m;
 - 3 de getroffen functionele voorzieningen worden na afloop van het gebruik verwijderd;
 - 4 voor een unit/portakabin geldt dat deze in elk geval een woonkamer, keuken, badkamer en een slaapkamer heeft.

8.7 Nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van de bouw van bouwwerken voor nutsvoorzieningen zoals pompgemalen, verdeel-, regel- of transformatorruimten, telefooncentrales, telefooncellen, geldautomaten enabri's, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 50 m³ en de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, alsmede voor beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen met geen grotere hoogte dan 6 m en lichtmasten en vlaggenmasten met geen grotere hoogte dan 10 m.

8.8 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van de regels van het plan voor een gebruik ten behoeve van een aan huis gebonden beroep en bedrijf, indien en voor zover:

- a maximaal 40% van het vloeroppervlak van alle bestaande gebouwen;
- b het onbebouwde deel van het perceel van het bestemmingsvlak niet wordt gebruikt voor de beoogde activiteit, met uitzonderingen van parkeervoorzieningen die zijn afgestemd op de activiteit;
- c degene die de activiteiten uitvoert, moet de bewoner van de woning zijn;
- d geen detailhandel plaatsvindt, tenzij het als ondergeschikte activiteit van het bedrijf of beroep plaatsvindt;
- e er geen (milieu)belemmering plaatsvindt voor omliggende functies en bedrijven;
- f er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu;
- g er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid;
- h er geen onevenredige verkeers- en parkeeroverlast voor de omgeving ontstaat;
- i parkeren plaatsvindt op eigen terrein, tenzij aangetoond wordt dat er voldoende parkeergelegenheid is in de directe omgeving;

j geen buitenopslag plaatsvindt.

8.9 **Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals zwembaden, speeltoestellen, geluidsschermen, antennes, lichtmasten, vlaggenmasten, reclame-uitingen, zonnepanelen, pergola's, (beeldende) kunstwerken, verkeersborden met in acht name van het volgende:

- a bouwwerken, geen gebouw zijnde niet hoger mogen zijn dan 5 meter, met uitzondering van:
 - 1 zonnepanelen tot maximaal 2 meter;
 - 2 pergola's tot maximaal 2,5 meter;
 - 3 antennes, lichtmasten en vlaggenmasten tot maximaal 10 meter;
- b de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
- c een zwembad mag al dan niet overdekt zijn met een maximale hoogte van 2 meter en moet binnen het erf gelegen zijn;
- d er geen (milieu)belemmering plaatsvindt voor omliggende functies en bedrijven;
- e er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu.

8.10 **Dakterrassen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het bouwen van dakterrassen met in acht name van het volgende:

- a dakterrassen mogen niet gerealiseerd worden op vrijstaande bijgebouwen;
- b dakterrassen zijn bereikbaar via een deur vanuit een ruimte op diezelfde verdieping;
- c dakterrassen zijn toegestaan op minimaal 1 meter achter de voorgevel;
- d er is een afstand van minimaal 2 meter tussen het dakterras en een perceelgrens.

8.11 **Bijbehorende bouwwerken**

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken met in acht name van het volgende:

- a het bouwen van bijbehorende bouwwerken niet tot gevolg heeft dat, het aansluitend terrein dan wel de oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt, de maximale oppervlakte in onderstaande tabel wordt overschreden:

Totale perceelsgrootte	Maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken
tot 500 m ²	75 m ²
vanaf 500 m ² tot 1500 m ²	100 m ²

- b de goothoogte van bijbehorende bouwwerken maximaal 3 meter bedraagt en de bouwhoogte maximaal 6 meter;
- c bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d indien niet op de perceelgrens wordt gebouwd, moet het bijbehorend bouwwerk op minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
- e voor overkappingen geldt specifiek, dat:
 - 1 De oppervlakte bedraagt maximaal 30 m²;
 - 2 De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;

- f er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu;
- g er geen (milieu)belemmering plaatsvindt voor omliggende functies en bedrijven;
- h er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt dat:

- a bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan geldt de regel dat er voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen aanwezig is of wordt gerealiseerd binnen het plangebied van dit bestemmingsplan;
- b deze parkeergelegenheid dient in stand gehouden te worden;
- c voldoende parkeergelegenheid betekent dat voldaan wordt aan een parkeernorm van minimaal 1,8 per woning.

9.2 Voorwaardelijke verplichting Wet natuurbescherming

Ten aanzien van het slopen, bouwen en/of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden binnen het plangebied geldt dat:

- a dit uitsluitend is toegestaan indien uit onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van strijdigheid ten aanzien van de Wet natuurbescherming;
- b het in lid a bedoelde onderzoek dient voorafgaand aan het slopen, bouwen en/of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Algemeen

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.

10.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 10.1.1 met maximaal 10 %.

10.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 10.1.1 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

10.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

10.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 10.2.1, 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.

10.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 10.2.1, 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.

10.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 10.2.1 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 'Maurik, Kersentuin'.