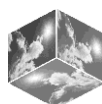


# **Regels bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk, herziening Heiduinen Nuland'**



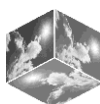


## **Inhoudsopgave regels**

<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>1</b>
Artikel 1 Begrippen	1
Artikel 2 Wijze van meten	5
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>6</b>
Artikel 3 Bedrijf	6
Artikel 4 Groen	9
Artikel 5 Verkeer	10
Artikel 6 Wonen	11
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>16</b>
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 8 Algemene bouwregels	17
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	18
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	19
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>20</b>
Artikel 10 Overgangsrecht	20
Artikel 11 Slotregel	21

### **Bijlagen bij regels**

#### **Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten**





## **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

### **Artikel 1 Begrippen**

#### **1.1 plan:**

het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk, herziening Heiduinen Nuland' met identificatienummer NL.IMRO.1671.BPKM2014DN000101-01VA van de gemeente Maasdonk.

#### **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 aan huis gebonden bedrijf:**

een bedrijf, dat door de bewoner(s) van een woning in of vanuit een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt.

#### **1.6 aan huis gebonden beroep:**

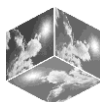
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, ontwerptechnisch of kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de bewoner(s) van een woning in of vanuit die woning of een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt.

#### **1.7 bebouwing:**

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

#### **1.8 bestaand:**

- a. ten aanzien van bebouwing: bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, waarvoor –indien vereist- de benodigde vergunning is verleend en voor zover niet in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, die vóór dat tijdstip is aangevraagd;



- b. ten aanzien van gebruik: het gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, voor zover niet in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**1.9 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.10 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.11 bijgebouw:**

een (vrijstaand of aangebouwd) gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zowel in functioneel als in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**1.12 bouwen:**

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

**1.13 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.14 bouwperceel:**

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

**1.15 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**1.16 bouwvlak:**

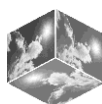
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

**1.17 bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.18 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.



**1.19 dove gevel:**

een bouwkundige constructie, zoals bedoeld in artikel 1b lid 4 van de Wet geluidhinder.

**1.20 gebouw:**

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

**1.21 geluidwerende voorziening:**

geluidsreducerende constructie of bouwwerk in de vorm van voorzieningen zoals geluidsschermen, geluidswallen of aan deze constructie gelijk te stellen bouwwerken of constructies.

**1.22 huishouden:**

de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen:

- de inwoning, al dan niet bij wijze van mantelzorg, van ten hoogste twee verwanten of andere personen;
- een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband, daaronder begrepen een woongroep van mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking;
- de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 4 personen die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

**1.23 luifel:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat maximaal 3 wanden mag hebben en dat aan de voorzijde in ieder geval geen wand heeft.

**1.24 mantelzorg:**

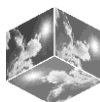
het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

**1.25 ondergeschikte detailhandel:**

beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten.

**1.26 overig bouwwerk:**

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



**1.27 peil:**

het horizontale vlak, zijnde de afgewerkte begane grondvloer;

Indien het schets- of bouwplan betrekking heeft op een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dan wel een gebouw dat niet beschikt over een afgewerkte begane grondvloer, wordt als peil gehanteerd: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van waar het bouwwerk voornamelijk toegankelijk is dan wel de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwperceel.

**1.28 voorgevel:**

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

**1.29 voorgevelrooilijn:**

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij de openbare weg, en het verlengde daarvan.

**1.30 wabo:**

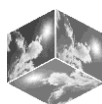
de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

**1.31 waterhuishoudkundige voorzieningen:**

boven- en ondergrondse voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

**1.32 woning:**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden, een en andere met inbegrip van uit- en aanbouwen en overige inpandige ruimten zoals bergingen en garages.





## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.2 de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.3 de goothoogte van een bouwwerk:**

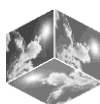
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.4 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.

### **2.5 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.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Algemeen

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de categorie 2 zoals vermeld in de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - keukenbedrijf' is een keukenbedrijf toegestaan;
- c. wegen en paden;
- d. erven;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

##### 3.2.2 Gebouwen

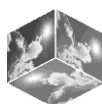
Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m;
- c. het bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 70%.

##### 3.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, behorende bij een woning, gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van minimaal 2 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is het toegestaan de woning vóór de voorgevelrooilijn uit te breiden met een uitbouw in de vorm van een erker, mits:
  1. de horizontale diepte van de uitbouw niet meer dan 1,25 m bedraagt;
  2. bij een woning in één bouwlaag de bouwhoogte van de uitbouw maximaal gelijk is aan de hoogte van deze ene bouwlaag;
  3. bij een woning in twee bouwlagen de bouwhoogte van de uitbouw maximaal gelijk is aan de hoogte van de tweede bouwlaag;

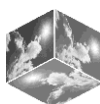


4. bij een uitbouw in één bouwlaag de uitbouw een breedte heeft van maximaal 80% van de breedte van de voorgevel van de woning;
  5. bij een uitbouw in twee bouwlagen de uitbouw een breedte heeft van maximaal 30% van de breedte van de voorgevel van de woning;
  6. de afstand van de uitbouw tot de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens, niet zijnde een zijdelingse perceelsgrens, niet minder dan 3 m bedraagt;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b is het toegestaan de woning vóór de voorgevelrooilijn en op een afstand van minder dan 2 m achter de voorgevelrooilijn uit te breiden met een uitbouw in de vorm van een erker om de hoek, mits:
1. de horizontale diepte van de uitbouw vóór de voorgevelrooilijn niet meer dan 1,25 m bedraagt;
  2. de bouwhoogte van de uitbouw maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
  3. de uitbouw een breedte heeft van maximaal 80% van de breedte van de voorgevel van de woning;
  4. de afstand van de uitbouw tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 2 m bedraagt;
  5. de afstand van de uitbouw tot de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens, niet zijnde een zijdelingse perceelsgrens, niet minder dan 3 m bedraagt;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de gronden gelegen op het zij- en achtererf buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 60 m<sup>2</sup>;
- e. met dien verstande dat minimaal 30 m<sup>2</sup> van de gronden gelegen op het zij- en achtererf onbebouwd moet blijven;
- f. indien de oppervlakte van het zij- en achtererf, voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn, meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup> mogen de onder c genoemde maximale gezamenlijke oppervlakten van aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden vermeerderd met 10% van de oppervlakte boven die 200 m<sup>2</sup>, tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- g. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m;
- h. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### 3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 1 meter.

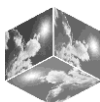


### **3.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.3.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstellen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. risicovolle inrichtingen;
- c. seksinrichtingen.



## Artikel 4 Groen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'houtwal', specifiek voor de bescherming en instandhouding van de aanwezige houtwal;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - infiltratievoorziening', specifiek voor de bescherming en instandhouding van de infiltratievoorziening;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'calamiteitenroute', uitsluitend voor de aanleg en instandhouding van een calamiteitenroute;
- e. water, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. speel- of recreatievoorzieningen, zoals speeltoestellen en jeu de boulesbanen;
- g. uitritten;
- h. parkeren.

met bijbehorende:

- i. gebouwen;
- j. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- k. voet- en fietspaden.

### 4.2 Bouwregels

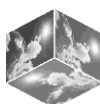
#### 4.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 9 meter voor verlichtingsarmaturen;
- b. 3 meter voor (erf)afscheidingsen;
- c. 4 meter voor speelvoorzieningen;
- d. 3 meter voor kunstwerken en meubilair;
- e. 1 meter voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde.



## **Artikel 5 Verkeer**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. langzaamverkeersroutes, zoals fiets- en voetpaden;
- c. groenvoorzieningen en aanplanten;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterpartijen en watergangen;

met bijbehorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. parkeervoorzieningen en andere openbare ruimten;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. overige bijbehorende voorzieningen.

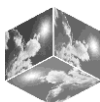
### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Gebouwen*

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

#### *5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter, met uitzondering van verlichtingsarmaturen en bewegwijzering, waarvan de hoogte maximaal 9 meter mag bedragen.



## Artikel 6 Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden woningen;
- b. aan huis gebonden beroepen in woningen, mits voldaan wordt aan de voorwaarden genoemd in artikel 6.5.2;

met bijbehorende:

- c. hoofdgebouwen;
- d. bijgebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. erven en tuinen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. paden en verhardingen;
- j. in- en uitritten.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Hoofdgebouwen

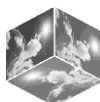
Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het 'bouwvlak';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', mogen enkel vrijstaande woningen worden gerealiseerd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', mogen enkel halfvrijstaande woningen worden gerealiseerd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', mogen enkel aan elkaar gebouwde woningen worden gerealiseerd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', mogen enkel gestapelde woningen worden gerealiseerd;
- f. de goot- en bouwhoogten mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

#### 6.2.2 Bijgebouwen

Voor bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. het gezamenlijke oppervlak van de aan-, uitbouwen en bijgebouwen op de gronden gelegen op het zij- en achtererf buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 60 m<sup>2</sup> met dien verstande dat minimaal 30 m<sup>2</sup> van de gronden van de gronden gelegen op het zij- en achtererf onbebouwd moet blijven;
- c. indien het zij- en achtererf, voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn, meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup> mogen de onder b. genoemde maximale gezamenlijke oppervlakten van aan-, uitbouwen en bijgebouwen worden vermeerderd met 10% van de oppervlakte boven die 200 m<sup>2</sup>, tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>;

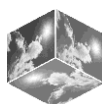


- d. de goothoogte mag maximaal 3,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 5,00 m bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e mag de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen op zijerf worden verhoogd tot maximaal 5,5 meter indien de aan- en uitbouwen en/of aangebouwd bijgebouwen twee hoofdgebouwen met elkaar verbinden waardoor er een gesloten straatwand ontstaat.
- g. in afwijking van het bepaalde onder a is het toegestaan om het hoofdgebouw vóór de voorgevelrooilijn en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' uit te breiden met een uitbouw in de vorm van een erker, mits:
  - 1. de horizontale diepte van de uitbouw niet meer dan 1,25 m bedraagt;
  - 2. bij een hoofdgebouw in één bouwlaag de bouwhoogte van de uitbouw maximaal gelijk is aan de hoogte van deze ene bouwlaag;
  - 3. bij een hoofdgebouw in twee bouwlagen de bouwhoogte van de uitbouw maximaal gelijk is aan de hoogte van de tweede bouwlaag;
  - 4. bij een uitbouw in één bouwlaag de uitbouw een breedte heeft van maximaal 80% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
  - 5. bij een uitbouw in twee bouwlagen de uitbouw een breedte heeft van maximaal 30% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
  - 6. de afstand van de uitbouw tot de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens, niet zijnde een zijdelingse perceelsgrens, niet minder dan 3 m bedraagt;
- h. in afwijking van het bepaalde onder a en e is het toegestaan het hoofdgebouw vóór de voorgevelrooilijn en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' uit te breiden met een uitbouw in de vorm van een erker om de hoek, mits:
  - 1. de horizontale diepte van de uitbouw vóór de voorgevelrooilijn niet meer dan 1,25 m bedraagt;
  - 2. de bouwhoogte van de uitbouw maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
  - 3. de uitbouw een breedte heeft van maximaal 80% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
  - 4. de afstand van de uitbouw tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 2 m bedraagt;
  - 5. de afstand van de uitbouw tot de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens, niet zijnde een zijdelingse perceelsgrens, niet minder dan 3 m bedraagt.

### 6.2.3 *Bouwwerken geen gebouw zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan:
  - 1. 2 m voor zover de erfafscheiding wordt gebouwd op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn;
  - 2. 1 m voor overige erfafscheidingen;
- b. de bouwhoogte van tuinmeubilair en pergola's, voor zover gebouwd achter de voorgevelrooilijn, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel' mag een luifel worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 3 meter;





- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 m.

### **6.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
- b. de aanleg c.q. noodzaak van paden ter ontsluiting van achterliggende percelen;
- c. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
- e. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- f. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- g. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- h. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### **6.4 Afwijken van de bouwregels**

#### *6.4.1 Goot- en bouwhoogten, bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen*

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor:

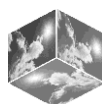
- a. afwijking van de voorgeschreven goot- en bouwhoogten, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte met maximaal 10% mogen worden vergroot;
- b. het afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- c. 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 op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt.

### **6.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *6.5.1 Strijdig gebruik*

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

- a. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
- b. bewoning van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning;
- c. reclaimedoeleinden;



- d. het gebruik van detailhandel met uitzondering van een beperkte detailhandel ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep, mist de te koop aangeboden goederen en/of producten een relatie hebben met het aan huis gebonden beroep.

#### 6.5.2 *Aan huis gebonden beroepen*

Een aan huis gebonden beroep in een woning is toegestaan, mits:

- a. de woning (met inbegrip van bijgebouwen), die voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep nodig is, in overwegende mate de woonfunctie behoudt;
- b. het gebruik ten behoeve van een aan huis gebonden beroep geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt. In ieder geval niet toegestaan zijn activiteiten, welke vergunningplichtig, dan wel meldingplichtig zijn in het kader van de Wet milieubeheer;
- c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- d. detailhandel alleen plaatsvindt als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden beroep.

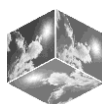
### 6.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

#### 6.6.1 *Afhankelijke woonruimte*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.5.1 onder b en toestaan dat een aanbouw of (vrijstaande) bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een afhankelijke woonruimte vanuit het oogpunt van mantelzorg noodzakelijk is. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hieromtrent advies van een onafhankelijke deskundige instantie;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte dient te voldoen aan de regels inzake bijgebouwen; met dien verstande dat de maximale oppervlakte niet meer dan 80 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- d. gebruik wordt gemaakt van het dichtst bij de hoofdgebouw gelegen bijgebouw, tenzij op grond van doelmatigheidsmotieven een ander op het perceel gelegen bijgebouw meer geschikt is.
- e. de afhankelijke woonruimte wordt bewoond door degene(n) die de zorg nodig heeft /hebben;
- f. de afhankelijke woonruimte dient te voldoen aan de eisen in het Bouwbesluit;
- g. het perceel niet zakenrechtelijk wordt gesplitst / sprake blijft van één ongesplitst kadastraal perceel;
- h. geen eigen ontsluiting wordt toegevoegd;
- i. het parkeren op eigen erf plaatsvindt.

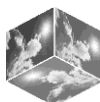
Het bevoegd gezag trekt de verleende omgevingsvergunning zonder nadere afwegingen in op het moment dat de noodzaak van de mantelzorg (als gevolg van verhuizen of overlijden) is komen te vervallen.



### 6.6.2 Aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.5.1 onder a en toestaan een - aan huis verbonden bedrijf in een aanbouw en/of bijgebouw, mits:

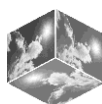
- a. het bedrijf behoort tot ten hoogste milieucategorie 2 volgens de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, dan wel voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld kan worden aan een bedrijf behorende tot ten hoogste milieucategorie 2;
- b. de bedrijfsvloeroppervlakte maximaal 60 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het woonmilieu of gebruiksfunctie op aangrenzende percelen;
- d. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte detailhandel ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf en ter plaatse vervaardigd producten worden verkocht;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- f. geen vanaf het openbaar gebied zichtbare reclame-uitingen worden aangebracht, tenzij het een reclame-uiting betreft die vergund kan worden in een omgevingsvergunning en die niet is aan te merken als een bouwwerk.



## Hoofdstuk 3 Algemene regels

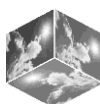
### Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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 8 Algemene bouwregels**

In die gevallen dat de afmetingen (gothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand) van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in een omgevingsvergunning, op het moment van tervisielegging van het ontwerpplan minder dan wel meer bedragen dan in de bouwregels in artikel 6.2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, gelden die afmetingen als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan voor die bouwwerken en voor uitbreiding en vervanging daarvan.



## Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

### 9.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

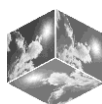
#### 9.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de drinkwaterkwaliteit, met de bijbehorende voorzieningen.

#### 9.1.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) van het bevoegd gezag op en in de in lid 9.1.1 bedoelde gronden de volgende werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, uit te voeren:
1. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verleggen, verruimen en dempen van bestaande waterlopen, sloten, greppels, kolken, oppervlaktewateren en oevers;
  2. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
  3. het scheuren van grasland;
- b. Het in sub a vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:
1. waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
  2. welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
  3. welke het normale onderhoud en beheer betreffen;
  4. voorzover deze plaatsvinden binnen bouwvlakken;

De in sub a bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien de bescherming van de drinkwaterkwaliteit niet onevenredig worden aangetast.



## **Artikel 10 Algemene afwijkingsregels**

### **10.1 Algemene afwijkingsregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels:

- a. ten behoeve van het bouwen van openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met dien verstande dat:
  1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup> mag bedragen;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- b. ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, lichtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
  1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
  2. de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, mits de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden geschaad.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

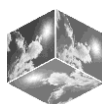
### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

#### 11.2 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 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan

'Kernen Maasdonk, herziening Heiduinen Nuland'.

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Maasdonk van 28 oktober 2014.

Mij bekend,

de raadsgriffier.

