

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Koninginnebastion met identificatienummer NL.IMRO.0779.GBBPkoninginnebast-vo01 van de gemeente Geertruidenberg.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en door zijn constructie ondergeschikt is aan het hoofdgebouw maar daar wel onderdeel van uit kan maken.

1.6 aan-huis-verbonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, waaronder een kapper, schoonheidssalon en nagelstudio.

1.7 bebouwing

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

1.8 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 bevoegd gezag

het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.12 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.13 boven- benedenwoning

gestapelde wooneenheden welke niet behoren tot een appartementencomplex of flatgebouw.

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 doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is.

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.19 bouwwerk

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

1.20 bouwwijze

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, te weten aaneengebouwd of gestapeld, waarbij:

- a. onder 'aaneengebouwd' wordt verstaan dat het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen, die naar twee zijden door scheidsmuren van naastgelegen hoofdgebouwen zijn begrensd, met uitzondering van de hoofdgebouwen die de aldus gevormde rij beëindigen.
- b. onder 'gestapeld' wordt verstaan een gebouw, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.21 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.22 gebouw

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

1.23 hoofdgebouw/hoofdbebouwing

een gebouw/bebouwing, dat/die op een bouwperceel door zijn/haar constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw/bebouwing op een bouwperceel kan worden aangemerkt. In het geval van een woning betreft dit de woning zelf (meestal bestaande uit meer dan een bouwlaag) zonder aanbouwen, uitbouwen of bijgebouwen.

1.24 maatschappelijke voorziening

activiteit gericht op sociale, maatschappelijke, medische, educatieve en openbare dienstverlening.

1.25 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.26 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.27 ondergeschikte functie

functie waarvoor ingevolge de planregels maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw of aanbouw/uitbouw/bijgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.28 overig bouwwerk

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

1.29 pand

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

1.30 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

1.31 voorgevel

de naar de weg gerichte, al dan niet verspringende, voorzijde van het hoofdgebouw/de hoofdbouw; indien een gebouw met meerdere gevels naar de weg is toegekeerd, wordt de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw aangemerkt als voorgevel;

1.32 voorgevellijn

de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

1.33 woning

een complex van ruimten geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één afzonderlijke huishouding.

1.34 zijerf

een deel van het perceel dat is gelegen naast de doorgetrokken zijgevellijn van het hoofdgebouw van de woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen.

1.35 zijgevel

een van weg of openbare ruimte afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de achtergevel of voorgevel.

1.36 zijgevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.37 zorghotel-studio

onderdeel van een zorginstelling, waar sprake is van tijdelijk (kortdurend) verblijf voor mensen die vanwege hun gezondheid of beperkingen nog niet zelfstandig thuis kunnen wonen. Redenen van tijdelijk (kortdurend) verblijf zijn onder andere verblijf naar aanleiding van een ziekenhuisopname en/of medische ingreep, ter ontlasting van de mantelzorg, palliatieve zorg of met deze redenen vergelijkbare situaties.

1.38 zorginstelling

Een gebouw dat bestemd is voor het verlenen van intensieve zorg waarbij tevens de uitrusting van het gebouw sterk gericht is op zorgprocessen.

1.39 zorgwonen

wonen met zorg voor mensen die vanwege hun leeftijd, gezondheid of beperkingen aangewezen zijn op enige zorg en ondersteuning, ongeacht of deze door een professional, vrijwilliger of mantelzorger wordt verstrekt.

1.40 zorgwoning

woning uitsluitend in gebruik ten dienste van zorgwonen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel, bouwvlak of aanduidingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

2.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 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.

2.6 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 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.

2.8 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.

2.9 peil

voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;

in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

2.10 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zorginstellingen met de daarbij behorende woon- en slaapvertrekken (waaronder tevens begrepen zorghotel-studio's), dienstverlening en kantoren, gemeenschappelijke voorzieningen, zorgvoorzieningen, ontmoetingsruimten, sport en spelactiviteiten, alsmede ondergeschikte horeca en detailhandel;
- b. zorgwonen;
- c. aan-huis-verbonden beroepen;
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- f. voorzieningen voor ondergrondse inzameling van huishoudelijk afval;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen.

met de bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gesitueerd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. het aantal zorghotel-studio's bedraagt maximaal 5;
- d. het aantal zorgwoningen bedraagt maximaal 62;
- e. zorgwoningen zijn uitsluitend in de bouwwijze 'gestapeld' toegestaan;
- f. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 9 m;
- g. in afwijking van het bepaalde onder e geldt dat voor maximaal 40% van het bouwvlak de goothoogte ten hoogste 11 m mag bedragen;
- h. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 12,5 m;
- i. in afwijking van het bepaalde onder g geldt dat voor maximaal 40% van het bouwvlak de bouwhoogte ten hoogste 15,5 m mag bedragen.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gesitueerd;
- b. voor erf- en perceelsafscheidings gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 m;
 2. de bouwhoogte van overige erf- en perceelsafscheidings buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1 m;
 3. in afwijking van en aanvulling op het gestelde onder 1 en 2 zijn erf- en perceelsafscheidings niet toegestaan binnen een afstand van 10 meter ten opzichte van de bestemmingen 'Groen', 'Natuur', 'Verkeer' en/of de plangrens van dit bestemmingsplan zoals aangeduid op de verbeelding;
- c. overkappingen zijn toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 20 m² bedragen;
 2. de hoogte voor aangebouwde overkappingen mag maximaal 3,1 m bedragen; indien de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, mag de goothoogte van die overkapping maximaal de hoogte hebben van die eerste bouwlaag (bovenkant van de plafondlaag);
 3. gebouwd dient te worden achter de voorgevellijn en op een afstand van minimaal 1 m tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw.
- d. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.3 **Specifieke gebruiksregels**

Binnen de bestemming 'Gemengd' is bij een zorgwoning de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan, mits:

- a. niet meer oppervlakte voor de uitoefening van dit beroep in gebruik is of zal zijn dan 1/3 deel van de vloeroppervlakte van een woning in de bouwwijze 'gestapeld';
- b. de beroepsuitoefening uitsluitend geschiedt door een bewoner van de desbetreffende woning;
- c. er geen detailhandel plaatsvindt;
- d. de uitoefening van dit beroep niet plaatsvindt in een vrijstaand bijgebouw bij een aaneengebouwde woning (inclusief hoekwoningen daarbij);
- e. de uitoefening mag niet leiden tot een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van in de omgeving gelegen gronden en/of opstallen, zoals gevolgen ten aanzien van het parkeren.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. bermen en beplantingen;
 - c. (ongebouwde) parkeervoorzieningen;
- en met daarbij behorende:
- d. speelvoorzieningen en straatmeubilair;
 - e. voorzieningen voor ondergrondse inzameling van huishoudelijk afval;
 - f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - g. voorzieningen voor langzaamverkeer, zoals wandelroutes.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Er mogen uitsluitend kleine gebouwen ten algemene nutte worden gebouwd.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- d. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 5 m².

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m;
- b. De bebouwde oppervlakte per bouwperceel mag maximaal 20 m² bedragen.

Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. natuurgebied en ecologische verbindingzones;
- en met de daarbij behorende:
- b. bermen en beplantingen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. voorzieningen voor langzaamverkeer, zoals wandelroutes.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b. voorzieningen voor ondergrondse inzameling van huishoudelijk afval;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

en met daarbij behorende:

- d. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen en straatmeubilair.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 7 Woongebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen.

één en ander met bijbehorende voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. ten behoeve van aaneengebouwde woningen mag het bouwperceel tot maximaal 70% worden bebouwd.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van het wonen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gesitueerd;
- b. hoofdgebouwen worden uitsluitend in de bouwwijzen 'gestapeld' of 'aaneengebouwd' gebouwd;
- c. de diepte van hoofdgebouwen in de bouwwijzen aaneengebouwd bedraagt ten hoogste 10 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de voorgevel te worden gebouwd in, of tot maximaal 3 m achter, deze gevellijn;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw wordt op de voorste perceelsgrens gerealiseerd;
- f. het maximum aantal woningen bedraagt in totaal maximaal 65 woningen, waarvan maximaal 15 in de bouwwijze 'gestapeld';
- g. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt:
 - 1. voor woningen in de bouwwijze 'aaneengebouwd' ten hoogste 7 m;
 - 2. voor woningen in de bouwwijze 'gestapeld' ten hoogste 12 m;
- h. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt:
 - 1. voor woningen in de bouwwijze 'aaneengebouwd' ten hoogste 11 m;
 - 2. voor woningen in de bouwwijze 'gestapeld' ten hoogste 16,5 m.

7.2.3 *Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen*

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gesitueerd;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij het hoofdgebouw mogen uitsluitend worden gebouwd achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij het hoofdgebouw mogen uit maximaal 1 bouwlaag bestaan;
- d. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen binnen 4 meter uit de achtergevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 0,3 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag met een maximum van 3,5 meter. Indien het hoofdgebouw uit één bouwlaag bestaat bedraagt de maximale bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen bijgebouwen ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen meer dan 4 meter uit de achtergevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- f. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen meer dan 4 meter uit de achtergevel van het hoofdgebouw mogen voorzien zijn van een kap indien het dak bestaat uit tenminste twee schuine dakvlakken met een hellingshoek van niet meer dan 55°;
- g. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen meer dan 4 meter uit de achtergevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- h. in afwijking van het bepaalde onder d mag het dak van het hoofdgebouw met behoud van dezelfde dakhelling daarvan worden doorgetrokken op een aanbouw, uitbouw of aangebouwd bijgebouw.

7.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gesitueerd;
- b. voor erf- en perceelsafscheidingsen gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingsen vóór de voorgevel mag niet meer bedragen dan 1 m;
 2. de bouwhoogte van overige erf- en perceelsafscheidingsen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. voor overkappingen gelden de volgende regels:
 1. de oppervlakte mag maximaal 20 m² bedragen;
 2. de bouwhoogte mag maximaal 3,1 m bedragen;
 3. indien de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is dan 3,1 m mag de bouwhoogte, in afwijking van het bepaalde onder 2, maximaal gelijk zijn aan de bouwhoogte van die eerste bouwlaag;
 4. overkappingen zijn alleen toegestaan achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
- d. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

7.3 **Afwijken van de bouwregels**

7.3.1 *Boven- benedenwoningen*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 onder b ten behoeve van het realiseren van boven- en benedenwoningen, mits:

- a. het maximum aantal woningen, zoals genoemd onder 7.2.2 onder e niet wordt overschreden;
- b. onderbouwd wordt dat er voldoende markt is voor boven- benedenwoningen;
- c. de stedenbouwkundige structuur van het gebied niet wordt aangetast.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Binnen de bestemming 'Woongebied' is bij een woning de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan, mits:

- a. niet meer oppervlakte voor de uitoefening van dit beroep in gebruik is of zal zijn dan 1/3 deel van de oppervlakte van de begane grondlaag van een legaal gerealiseerd hoofdgebouw en van legaal gerealiseerde aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen van een woning in de bouwwijze 'aaneengebouwd', danwel niet meer dan 1/3 deel van de vloeroppervlakte van een woning in de bouwwijze 'gestapeld';
- b. de beroepsuitoefening uitsluitend geschiedt door een bewoner van de desbetreffende woning;
- c. er geen detailhandel plaatsvindt;
- d. de uitoefening van dit beroep niet plaatsvindt in een vrijstaand bijgebouw bij een aaneengebouwde woning (inclusief hoekwoningen daarbij);
- e. de uitoefening mag niet leiden tot een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van in de omgeving gelegen gronden en/of opstallen, zoals gevolgen ten aanzien van het parkeren.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 *Bed & breakfast*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 en 7.4 voor verblijfsrecreatie in de vorm van een bed & breakfast op de voor 'Woongebied' bestemde gronden, met dien verstande dat:

- a. een bed & breakfast is toegestaan binnen de eigen woning, mits de hoofdfunctie wonen gehandhaafd blijft;
- b. niet meer oppervlakte voor de uitoefening van een bed & breakfast in gebruik is of zal zijn dan 1/3 deel van de oppervlakte van de eerste bouwlaag van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken;
- c. de bed & breakfast uit ten hoogste 8 slaapplekken mag bestaan;
- d. de verblijfsruimte moet voldoen aan de bepalingen van de bouwverordening en het Bouwbesluit;
- e. de voorziening door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet mag functioneren als een zelfstandige woning;
- f. permanent verblijf niet is toegestaan;
- g. het gebruik voor een bed & breakfast niet mag leiden tot een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van in de omgeving gelegen gronden en/of opstallen, zoals gevolgen ten aanzien van het parkeren.

Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor beschermd stadsgezicht en daarmee voor het behoud, het herstel en de versterking van het karakter van de historische kom van de stad Geertruidenberg die tot uitdrukking komt in de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden van de gevelwanden en de openbare ruimte.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden, in aanvulling op de regels uit Hoofdstuk 2, de volgende regels:

8.2.1 Gevels

Voor voorgevels en kopgevels van hoofdgebouwen alsmede van aanbouwen en bijgebouwen die een vloeroppervlak hebben van meer dan 6 m² en die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, geldt dat voor het materiaalgebruik en het kleurgebruik het beeldkwaliteitplan 'Koninginnebastion Geertruidenberg' leidend is.

8.2.2 Daken

Voor zover sprake is van schuine daken van hoofdgebouwen alsmede van aanbouwen of bijgebouwen die een vloeroppervlak hebben van meer dan 6 m² geldt dat voor het kleur- en materiaalgebruik van de afdekking het beeldkwaliteitplan 'Koninginnebastion Geertruidenberg' leidend is.

8.2.3 Dakkapellen

Voor zover sprake is van schuine daken van hoofdgebouwen geldt dat voor de situering, de omvang en het kleur- en materiaalgebruik van dakkapellen het beeldkwaliteitplan 'Koninginnebastion Geertruidenberg' leidend is.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 8.2 indien en voor zover geen onevenredige schade wordt toegebracht aan dan wel herstel verzekerd is van het historische en ruimtelijke karakter van het beschermd stadsgezicht en nadat de Monumentencommissie schriftelijk advies heeft uitgebracht.

8.3.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent:

- a. de toepassing van materialen als bedoeld onder 8.2 hun structuren, textuur en hun kleuren, teneinde gevels of geveldelen meer in overeenstemming te brengen met de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht;
- b. de kapvorm en nokrichting van daken.

Alvorens omtrent het stellen van nadere eisen te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de monumentencommissie.

8.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

8.4.1 Verbod

Het is verboden binnen de onder 8.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het slopen van gebouwen of delen van gebouwen anders dan ter uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning voor het bouwen en/of slopen is verleend of ter vernieuwing van onderdelen, welke uit oogpunt van onderhoud noodzakelijk is;
- b. het bestraten en verharden van de gronden met de bestemming 'Groen' voorzover de bestrating of verharding per perceel een groter oppervlak dan 10% van deze gronden of meer dan 15 m² beslaat;
- c. het geheel of gedeeltelijk vergraven of dempen van waterlopen, alsmede verwijderen of aanbrengen van kademuren, beschoeiingen of meerpalen.

8.4.2 Uitzonderingen

Het verbod zoals opgenomen in 8.4.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden, noodzakelijk in verband met het beheer of de voltooiing van werken die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen;
- b. werken en/of werkzaamheden die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning voor werken of werkzaamheden;
- c. het normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
- d. werken en/of werkzaamheden, die strekken ter behoud of het herstel van de cultuurhistorische waarden.

8.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De vergunning wordt slechts verleend indien, mede gelet op de te hanteren materialen, geen afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht en de werken en werkzaamheden de cultuurhistorische waarden van de gronden niet in onevenredige mate aantasten, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet worden verkleind.
- b. Alvorens omtrent het verlenen vergunning voor werken en werkzaamheden te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de monumentencommissie omtrent de mogelijke aantasting van de cultuurhistorische karakteristiek van het beschermd stadsgezicht.

Artikel 9 Waterstaat - Waterbergingsgebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen bestemd voor het behoud van het stroomvoerend en bergend vermogen van de rivier De Donge, met daarbij behorende voorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

9.3 Verhouding met samenvallende bestemmingen

9.3.1 Algemeen

Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijkt van het bepaalde in 9.2. Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken, indien het waterstaatsbelang als aangegeven in 9.1 niet onevenredig wordt geschaad.

9.3.2 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van vergunning als bedoeld in 9.3.1 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de verantwoordelijke waterbeheerder omtrent de vraag of door voorgenomen activiteiten het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om het plan te wijzigen door de grenzen van de bestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' te veranderen indien gedeputeerde staten van de provincie hebben besloten tot wijziging van de begrenzing van het winterbed als gevolg van een wijziging van de begrenzing van de primaire waterkering en beschermingszone.

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van de (primaire) waterkering, zoals dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen;
- b. de instandhouding en / of bescherming van de waterkering.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

10.3 Verhouding met samenvallende bestemmingen

10.3.1 Algemeen

Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijkt van het bepaalde in 10.2. Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken, indien het waterstaatsbelang als aangegeven in 10.1 niet onevenredig wordt geschaad.

10.3.2 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van vergunning als bedoeld in 10.3.1 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door voorgenomen bouwactiviteiten het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om het plan te wijzigen door de grenzen van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' te veranderen indien de beheerder van de waterkering heeft besloten tot een wijziging van de begrenzing van de (primaire) waterkering en beschermingszone.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

12.1 Parkeren

12.1.1 Voldoende parkeren

- a. Op grond van het bepaalde in de regels mogen de voor de verschillende bestemmingen aangewezen gronden daarvoor slechts worden bebouwd en gebruikt onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen wordt gerealiseerd en in stand gehouden. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan parkeerbeleidsplan "Parkeren doen we zo!", dat op 25-02-2016 is vastgesteld door de gemeenteraad van Geertruidenberg. Indien dit parkeerbeleidsplan gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met de wijziging;
- b. in afwijking op het bepaalde onder a geldt dat voor de in onderstaande tabel opgenomen functies de tevens in deze tabel opgenomen parkeernormen gehanteerd dienen te worden:

Functie	Parkeernorm (incl. bezoekers)
Zorgcomplex	0,5 parkeerplaats / wooneenheid
Zorgwoning (goedkope huur)	1,1 parkeerplaats / woning
Zorgwoning (vrije sector huur)	1,3 parkeerplaats / woning

12.1.2 Afwijken van de parkeereis

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1.1 indien in het plangebied, dan wel in de directe omgeving, op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, met dien verstande dat aan de omgevingsvergunning financiële voorwaarden verbonden kunnen worden.

12.1.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van de maatvoering van de parkeervoorzieningen, zoals bedoeld in lid 12.1.1 indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Strijdig gebruik

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

- a. detailhandel, behoudens het bepaalde in 3.1;
- b. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woning;
- c. aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken voor een dakterras.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken:

- a. van de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. van de regels ten aanzien van de bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor:
 1. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
 2. tot gebouwen behorende erkers, serres en entreepartijen, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
 3. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.
- c. van de regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevelrooilijn voor de bouw van een vrijhangende luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
 1. de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
 2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- d. van de regels en toestaan dat 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 worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de inhoud per gebouwtje ten hoogste 50 m³ bedraagt;
 2. de bouwhoogte ten hoogste 3,5 m bedraagt;
- e. van de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat deze wordt vergroot:
 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
 2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
 3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- f. van de regels ten aanzien van de ten hoogste toegestane goot- en bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze ten hoogste toegestane goot- en bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals gevelopbouwen, schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% bedraagt van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de goot- en bouwhoogte ten hoogste 1,25 maal bedraagt van de ten hoogste toegestane goot- en bouwhoogte van het betreffende gebouw.

14.2 Voorwaarden voor afwijking

Afwijken zoals bedoeld in lid 14.1 is uitsluitend toegestaan indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. het cultuurhistorische karakter van het beschermd stadsgezicht niet wordt aangetast.
- c. omtrent het bepaalde onder b advies is ingewonnen bij de Monumentencommissie.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a 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.

16.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de 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. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Koninginnebastion.

