

bestemmingsplan BP Heereland Fase IV



REGELS

Gemeente Geertruidenberg

IMRO idn: NL.IMRO.0779.RVBPHeereland-ON01

Status: ontwerp

Datum: 22 januari 2019

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Detailhandel - Supermarkt	13
Artikel 4	Groen	15
Artikel 5	Verkeer	16
Artikel 6	Woongebied	17
Artikel 7	Waterstaat - Waterkering	20
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 9	Algemene bouwregels	22
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 12	Algemene wijzigingsbevoegdheid	25
Artikel 13	Overige regels	26
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	27
Artikel 14	Overgangsrecht	27
Artikel 15	Slotbepaling	28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "BP Heereland fase IV" van de gemeente Geertruidenberg;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0779.RVBPHeereland--VO01, met bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 verbeelding:

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.4 aaneengebouwde woning:

woning die aan beide zijgevels aangebouwd is aan/niet vrij staat van andere hoofdgebouwen, alsmede een hoekwoning aan een dergelijke woning;

1.5 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;

1.6 aanbouw/uitbouw/bijgebouw:

gebouw van maximaal één bouwlaag dat zowel wat betreft afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw;

1.7 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;

1.8 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.9 achtergevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.10 bebouwing:

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

1.11 bed & breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt binnen de woning aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.12 bestaande situatie:

- a. t.a.v. bebouwing:
bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, mits niet gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. t.a.v. gebruik:
het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bevoegd gezag:

bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.16 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.17 bouwen:

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

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of een ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.23 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan voor gebruik ter plaatse en anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.24 eindwoning:

de hoekwoning van de rij woningen die aan beide zijgevels aangebouwd zijn aan/niet vrij staat van andere woningen;

1.25 functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

1.26 gebouw:

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

1.27 gevellijn

een lijn die de ligging van de voorgevelrooilijn aangeeft;

1.28 hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

1.29 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;

1.30 horeca:

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt, uitgezonderd een discotheek of een daarmee naar zijn aard en invloed gelijk te stellen horecabedrijf.

1.31 mantelzorg:

het op vrijwillige basis, buiten organisatorisch verband en anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op het fysieke, psychische en/of sociale vlak;

1.32 overkapping:

een dakconstructie (vrijstaand) zonder wanden, dan wel aan maximaal één zijde begrensd door een eigen wand of door een gevel van een belendend gebouw;

1.33 peil:

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het

afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

1.34 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

1.35 raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen;:

1.36 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.37 seksinrichting:

een voor het 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.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.38 straatprostitutie:

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken;

1.39 voorgevellijn:

de lijn van de naar de weg gerichte, al dan niet verspringende, voorzijde van het hoofdgebouw/de hoofdbebouwing;

1.40 voorgevelrooilijn:

- a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing:
de evenwijdige aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatige beloop van de rooilijn overeenkomstig de weg geeft;
- b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
 1. bij een wegbreedte van tenminste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;
 2. bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg;

1.41 woning:

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

1.42 zijerf:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

2.4 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

2.5 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 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;

2.7 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 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;

2.9 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;

2.10 bruto vloeroppervlak

de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Detailhandel - Supermarkt

De voor 'Detailhandel - Supermarkt' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel in de vorm van een supermarkt met slijterij, met een bruto vloeroppervlakte van ten hoogste 3000 m²;

en met daarbij behorende:

- b. tuinen, erven en verhardingen;
- c. (ongebouwde) parkeervoorzieningen;
- d. verkeersvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen.
- g. voorzieningen voor ondergrondse inzameling van huishoudelijk afval;

3.1 Bouwregels

3.1.1 Algemeen

Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

3.1.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het als zodanig aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding door middel van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

3.1.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c. De bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes mag niet meer bedragen dan 6 m;

- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.
- e. Overkappingen ten behoeve van de winkelwagens op het parkeerterrein zijn toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. De gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 55 m² bedragen.
 - 2. De hoogte voor aangebouwde overkappingen mag maximaal 3,1 m bedragen, maar 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. De hoogte van vrijstaande overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen.
 - 4. Gebouwd dient te worden achter de voorgevelrooilijn en op een afstand van minimaal 1 m tot de voorgevel van het hoofdgebouw.
- f. Overkappingen in de vorm van een luifel aansluitend aan het gebouw, mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel' worden gerealiseerd als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. De hoogte van de overkapping mag maximaal 4 m bedragen, maar 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).
- g. Een overkapping/luifel ten behoeve van een pick-up point is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - pick-up point', als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. De oppervlakte mag maximaal 45 m² bedragen.
 - 2. De hoogte van de overkapping/luifel mag maximaal 4 m bedragen, maar 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).

3.1.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende bepalingen:

- a. risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan;

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- 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 bepalingen:

- 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 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersvoorzieningen;
- b. (ongebouwde) parkeervoorzieningen;
- c. voorzieningen voor ondergrondse inzameling van huishoudelijk afval;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;

en met daarbij behorende:

- e. nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen en straatmeubilair.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- 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.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- 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 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. (ongebouwde) parkeervoorzieningen;
- d. verkeersvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. tuinen, erven en verhardingen;
- h. speelvoorzieningen en straatmeubilair;
- i. voorzieningen voor ondergrondse inzameling van huishoudelijk afval.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er mogen uitsluitend grondgebonden woningen, in de vorm van rij, half vrijstaande, geschakelde en vrijstaande woningen worden gebouwd;
- b. in uitzondering op het gestelde onder a ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- c. het bouwperceel mag voor ten hoogste 60% worden bebouwd.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Het aantal te bouwen grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- b. De goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. De bouwhoogte van de hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. De afstand van tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
 - 1. bij vrijstaande woningen minimaal 2 meter aan beide zijden;
 - 2. bij half vrijstaande en geschakelde minimaal 2 meter aan één zijde, uitgezonderd grenzend aan een brandgang waar de half vrijstaande en geschakelde woningen in de zijdelingse perceelsgrens mogen worden gesitueerd;
- e. de diepte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan:
 - 1. bij vrijstaande woningen maximaal 14 meter;
 - 2. bij half vrijstaande woningen en geschakelde woningen maximaal 12 meter;
 - 3. bij rijwoningen maximaal 10 meter.

6.2.3 Voorwaardelijke verplichting nieuwe woningen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorzieningen' mogen de nieuwe woningen alleen gebouwd en gebruikt worden mits de geluidwerende voorzieningen toereikend zijn om te kunnen voorzien in een geluidluwe buitenruimte, zoals bedoeld in het gemeentelijke beleid 'Hogere waarden Wet geluidhinder'.

6.2.4 Bijbehorende bouwwerken

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

- a. Bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd op of achter de voorgevel van de woning(en);
- b. Het maximaal gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per bouwperceel, waaronder ook overkappingen bedraagt maximaal 150 m²;
- c. De goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 0,3 meter boven de vloer van de 2e bouwlaag met een maximum van 3,5 meter;
- d. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 meter.

6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen.
- b. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 4 meter, met uitzondering van openbare verlichting en vlaggenmasten, die een maximale bouwhoogte hebben van 8 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Binnen de bestemming Woongebied is 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 het hoofdgebouw en van bijbehorende bouwwerken;
- b. de beroepsuitoefening uitsluitend geschiedt door een bewoner van de desbetreffende woning;
- c. er geen detailhandel plaatsvindt;
- d. de uitoefening van dit beroep geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en/of leidt tot een onevenredige parkeerdruk;
- e. er geen onevenredige nadelige gevolgen zijn voor het woon- en leefklimaat.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor verblijfsrecreatie in de vorm van een Bed & Breakfast op de voor Wonen 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 maximaal 8 slaappleatsen mag bestaan;
- d. de voorziening door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet mag functioneren als een zelfstandige woning;
- e. permanent verblijf niet is toegestaan;
- f. 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 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 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.

7.2 Bouwregels

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

7.3 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 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Bestaande afmetingen en afstanden

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, diepte, en/of de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens of enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels en hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Algemeen gebruiksverbod

Onder verboden gebruik in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 7.2 onder b van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

10.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van de gronden en/of bouwwerken:

- a. voor de opslag van (aan het oorspronkelijke verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. voor het opslaan of storten van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, buiten erven van gebouwen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- d. als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken:

- a. 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 niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 meter mag bedragen;
- b. 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 meter;
 2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 meter;
 3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 meter;
- c. van de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, 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 bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

11.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in artikel Algemene afwijkingen genoemde omgevingsvergunningen mogen slechts worden verleend indien:

- a. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. sprake is van een algemeen belang of wanneer sprake is van een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. hiermee geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

Artikel 12 Algemene wijzigingsbevoegdheid

12.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen en wettelijke regelingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Wettelijke regelingen

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

13.2 Parkeren

13.2.1 Parkeereis

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, en is opgenomen in de bijlagen bij de toelichting van dit bestemmingsplan. Indien dit parkeerbeleidsplan gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met deze wijziging.

13.2.2 Afwijken van parkeereis

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.1 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.

13.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van de maatvoering van de parkeervoorzieningen, zoals bedoeld in 13.2.1 indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan dan wel de daarvoor geldende planologische regelingen uit de bouwverordening voor zover van toepassing.

Artikel 15 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als
Regels van het bestemmingsplan 'BP Heereland fase IV'.