

Regels

behorende bij het bestemmingsplan

**Burg. Moonshof Noord,
Raamsdonk**

Inhoudsopgave

1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Tuin	9
Artikel 4	Verkeer	10
Artikel 5	Wonen	11
Artikel 6	Waarde - Archeologie 4	14
3	Algemene regels	17
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 8	Algemene bouwregels	17
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	18
Artikel 12	Overige regels	18
4	Overgangs- en slotregels	20
Artikel 13	Overgangsrecht	20
Artikel 14	Slotregel	20

Bijlagen bij de regels

Bijlage A Parkeren doen we zo! Parkeerbeleidsplan Gemeente Geertruidenberg.
Accent Adviseurs, 29 december 2015

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Burg. Moonshof Noord, Raamsdonk' met identificatienummer NL.IMRO.0779.RDBPburgmoonsNRD-vs01 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 de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aan-huis-verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnische of hiermee gelijk te stellen terrein, 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.

1.5 achtergevelrooilijn:

de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;

indien er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak op de verbeelding is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw –zonder bijbehorende bouwwerken– alsmede het verlengde daarvan.

1.6 afhankelijke woonruimte:

een bijbehorend bouwwerk bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest.

1.7 bebouwing:

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

1.8 bed & breakfast:

een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van overnachting en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben. Onder een bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

1.9 bestaande situatie:

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;

t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bevoegd gezag:

bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.13 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak, zoals een aanbouw, uitbouw of bijgebouw;

1.14 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.

1.15 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.

1.16 bouwperceel:

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

1.17 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak:

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

1.19 bouwwerk:

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

1.20 detailhandel:

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

1.21 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verrichten van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen een kapperszaak, schoonheidsinstituut, fotostudio, uitzendbureau, bank, stomerij, wasserette, apotheek, reisbureau en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf, een

horecabedrijf, een centrum voor fysiotherapie of een fitnesscentrum.

1.22 erker:

een ondergeschikte uitbouw van het hoofdgebouw met een beperkte omvang (breedte, hoogte, diepte) en transparante verschijningsvorm, waardoor het stedenbouwkundig aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed;

1.23 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.24 evenementen:

periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, (straat)voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en markten.

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 hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.28 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 bijbehorende bouwwerk.

1.29 ondergeschikte functie:

functie waarvoor ingevolge de planregels maximaal 1/3 deel van de oppervlakte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw, inclusief legaal gerealiseerde bijbehorende bouwwerken, als zodanig mag worden gebruikt.

1.30 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.

1.31 prostitutie:

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

1.32 raamprostitutie:

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

1.33 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.

1.34 straatprostitutie:

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

1.35 vervangende nieuwbouw:

de bouw van een gebouw in de plaats van een gesloopt of anderszins tenietgegaan gebouw.

1.36 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van ter inzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.

1.37 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een gebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

1.38 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen en inlaten.

1.39 woning:

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

1.40 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 toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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 planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.4 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.

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

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

2.6 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 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.

2.8 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 peil:

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;
in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

met de daarbij behorende:

- b. parkeervoorzieningen en in- en uitritten;
- c. bouwwerken;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 3.1 omschreven bestemming en bouwwerken die ten dienste staan van de aangrenzende bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

3.2.1 Erkers

Voor de voorgevelijn mogen uitbreidingen worden gebouwd in de vorm van erkers, waarbij moet worden voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte en bouwhoogte bedragen niet meer dan 3,1 m;
- b. de breedte bedraagt niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. de diepte bedraagt niet meer dan 1/3 van de breedte van de uitbreiding, tot een maximum van 1,5 m;
- d. de afstand van de voorkant van de uitbreiding tot het openbaar gebied is minimaal 2 m.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings vóór de voorgevelijn niet meer mag bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b. (ongebouwde) parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen en straatmeubilair;

met de daarbij behorende:

- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. voorzieningen voor ondergrondse inzameling van huishoudelijk afval.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er mogen uitsluitend nutsvoorzieningen 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 25 m².

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

4.3 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 voor het toestaan van incidentele, kortstondige evenementen, met dien verstande dat:

- a. het éénmalige evenementen van maximaal één dag betreffen;
- b. er geen bezwaren zijn uit oogpunt van verkeersveiligheid;
- c. er geen bezwaren zijn uit oogpunt van brandveiligheid en persoonlijke veiligheid;
- d. er geen bezwaren zijn uit milieuhygiënisch oogpunt;
- e. de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. aan-huis-verbonden beroepen;

met de daarbij behorende:

- d. gebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- f. in- en uitritten;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken en overkappingen geldt dat ieder bouwperceel tot maximaal 60% mag worden bebouwd.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, met (een gedeelte van) de voorgevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgrens, dan wel op een afstand van maximaal 3 m daarachter;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. per bouwvlak mag maximaal 1 woning gebouwd worden;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- f. voor zover hoofdgebouwen zijn afgedekt met een kap mag de dakhelling niet minder bedragen dan 35° en niet meer dan 65°;
- g. Na oprichting van de woningen, waarvoor dit bestemmingsplan is gemaakt, is nieuwbouw van woningen, met uitzondering van vervangende nieuwbouw, en het splitsen of toevoegen van woningen binnen bestaande hoofdgebouwen niet toegestaan.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. bijbehorende bouwwerken aan de achtergevel mogen de grens gelegen op een afstand van 4 m achter de achtergevel niet overschrijden;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken voor zover gelegen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 60 m². Een erker aan de voorzijde van de woning wordt niet meegerekend;
- e. bijbehorende bouwwerken dienen in of op minimaal 1 m van een zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- f. de goothoogte en bouwhoogte bedragen niet meer dan 3,1 m;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f, mag, indien de eerste bouwlaag van het

- hoofdgebouw hoger is dan 3,1 m, de goothoogte van bijbehorende bouwwerken aan de achtergevel van het hoofdgebouw maximaal gelijk zijn aan de hoogte van die eerste bouwlaag;
- h. in afwijking van het bepaalde onder f, mag binnen de onder c bedoelde strook van 4 m aan de achtergevel het dak van het hoofdgebouw met behoud van dezelfde dakhelling daarvan worden doorgetrokken op een bijbehorend bouwwerk, waarbij voor de goothoogte van dat bijbehorende bouwwerk de maximale maat geldt als bedoeld onder g;
 - i. in afwijking van het bepaalde onder f, mag de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk op het zijerf maximaal 5 m bedragen, mits dit gebouw is gelegen op een afstand van minimaal 4 m achter (het verlengde van) de achtergevelrooilijn;
 - j. in afwijking van het bepaalde onder f, mag de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk maximaal 5 m bedragen, mits dit gebouw is gelegen op een afstand van minimaal 4 m achter (het verlengde van) de achtergevelrooilijn;
 - k. in afwijking van het bepaalde onder f, is bij een serre aan de achtergevel van het hoofdgebouw een schuine glazen dakconstructie toegestaan, waarbij het bevestigingspunt van het glazen dak aan de achtergevel van het hoofdgebouw maximaal 3,5 m hoog mag zijn en voor de goothoogte de maximale maat geldt als bedoeld onder f.

5.2.4 Erkers

Voor de voorgevellijn mogen uitbreidingen worden gebouwd in de vorm van erkers, waarbij moet worden voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte en bouwhoogte bedragen niet meer dan 3,1 m;
- b. de breedte bedraagt niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. de diepte bedraagt niet meer dan 1/3 van de breedte van de uitbreiding, tot een maximum van 1,5 m;
- d. de afstand van de voorkant van de uitbreiding tot het openbaar gebied is minimaal 2 m.

5.2.5 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 perceelsafscheidings mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m;
- c. overkappingen zijn toegestaan met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 m²;
 - 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,1 m, met dien verstande dat indien de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is dan 3,1 m, de bouwhoogte maximaal gelijk mag zijn aan de hoogte van die eerste bouwlaag;
 - 3. overkappingen gebouwd dienen te worden op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 4 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.2.3 onder f, voor het bouwen van een bijbehorende bouwwerk met een kap op het zijerf indien het bijbehorende bouwwerk vóór de doorgetrokken lijn van de 4 m-zone grens achter het bouwvlak is gelegen en ligt tussen (het verlengde van) de voorgevel

en (het verlengde van) de achtergevel met dien verstande dat de ontheffing slechts wordt verleend na een bindend advies van het onafhankelijke stedenbouwkundige bureau dat voor het desbetreffende gebied is aangewezen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik, zoals bedoeld in artikel 9, lid 1, 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 woningen inclusief bijbehorende bouwwerken als bed & breakfast;
- c. het gebruik van bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woning.

5.4.2 Aan-huis-verbonden beroep

Binnen de woning, in het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerk, 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 legaal gerealiseerde hoofdgebouw en van legaal gerealiseerde 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 niet leidt tot een onevenredige parkeerdruk.

5.4.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren op eigen terrein

Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bebouwing overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan indien voldaan wordt aan de voorwaarde dat per woning minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.

5.4.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan indien voldaan wordt aan de voorwaarde dat voldoende waterberging wordt aangelegd en in stand wordt gehouden.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Bed & breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 5.4.1 onder b voor het gebruik van een deel van de woning als bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a. 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 legaal gerealiseerde bijbehorende bouwwerken;
- c. de bed & breakfast uit maximaal 4 slaapplekken mag bestaan;
- d. er geen onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van de in de omgeving gelegen gronden en/of opstellen plaatsvindt, zoals gevolgen ten aanzien van het parkeren;
- e. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- f. de voorziening door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet mag functioneren als zelfstandige woning.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek in de vorm van opgravingen noodzakelijk zijn, mits het bepaalde in leden 6.3 en 6.4 vooraf in acht is genomen.
- b. Tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de andere op die gronden voorkomende bestemming(en), mits het bepaalde in leden 6.3 en 6.4 vooraf in acht is genomen.

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

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde-archeologie 4' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 0,5m onder het maaiveld zoals het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het (ver)graven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage, het frezen, scheuren van grasland, het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en het verwijderen van funderingen;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van diepwortelende beplanting waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het heien of boren van palen en slaan van damwanden, een en ander met dien verstande, dat de oppervlakte van de bodemverstoring door hei- of boorpalen wordt berekend door de oppervlakte van een paal te vermenigvuldigen met het aantal palen en vervolgens met twee.

6.4 Toelaatbaarheid

- a. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 6.3 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van een door aanvrager ingediend archeologisch onderzoek naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende is aangetoond dat archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- b. Een door de aanvrager ingediend archeologisch onderzoek dient te voldoen aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, kan het bevoegd gezag verplichten dat eerst een Programma van Eisen conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA) wordt opgesteld en dat dit programma ter goedkeuring bij het bevoegd gezag wordt ingediend.
- c. Het bevoegd gezag kan in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de vergunning een of meer van de volgende voorwaarden verbinden:
 1. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);

2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
3. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
4. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

6.5 Uitzondering

Het verbod zoals bedoeld in lid 6.3 is niet van toepassing, indien:

- a. sprake is van een bodemverstoring door de uitvoering van de werken/werkzaamheden die niet dieper gaat dan 0,5 m onder het maaiveld;
- b. sprake is van een bodemverstoring die dieper gaat dan 0,5 m onder het maaiveld, maar deze een oppervlakte van niet meer dan 100 m² beslaat;
- c. de werken of werkzaamheden:
 1. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. de werken en werkzaamheden op archeologisch onderzoek zijn gericht;
- e. sprake is van het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, mits de grondwerkzaamheden niet dieper zijn dan 1,2 m en niet breder dan 1 m;
- f. de werken en/of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- g. duidelijk is aangetoond dat sprake is van een vervangende aanleg, waarbij geen sprake is van een extra bodemverstoring die dieper gaat dan 0,5 m onder het maaiveld en dat voor een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- h. naar het oordeel van het bevoegd gezag uit andere beschikbare informatie voldoende blijkt dat de archeologische waarden door de bodemverstorende activiteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- i. de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan dat betrekking heeft op een vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte van de bestaande bebouwing, voor zover gelegen op of onder maaiveldpeil, niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
- j. het werken en/of werkzaamheden betreft ten behoeve van de eenmalige aanleg van nieuwe drainage op agrarische gronden, mits:
 1. eventuele vervanging van de buizen in de toekomst op dezelfde plaats gebeurt;
 2. het drainageplan vooraf door de gemeente wordt goedgekeurd.

6.6 Advies

Bij de beoordeling van een archeologisch onderzoek en van een Programma van Eisen voor archeologisch onderzoek, kan het bevoegd gezag zich laten adviseren door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om het plan te wijzigen door de bestemming Waarde-archeologie 4 te wijzigen of geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie

geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel gemeentelijk archeologiebeleid hiertoe aanleiding geeft.

3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande afmetingen en afstanden

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, diepte, dakhelling 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 ter inzage legging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, diepte, dakhelling en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

8.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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

- a. de planregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. de planregels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bebouwingsregels van de artikelen in hoofdstuk 2, voor wat betreft:
 1. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens;
 2. de afstand van (een onderdeel van) gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot de voorgevellijn;

- voor zover het de voortzetting van een afwijking betreft welke bestond op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- d. de planregels 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 gebouw niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
 - e. de planregels 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 maximaal 5 m;
 - 2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 m;
 - 3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m;
 - f. de planregels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 - 1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte maximaal 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw mag bedragen.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

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;
- 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 overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeren

12.1.1 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 of 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 als bijlage A bij regels. Indien dit parkeerbeleidsplan gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met deze wijziging.

12.1.2 Afwijken van parkeereis

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 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 12.1.1 indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde 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.

13.2 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 bepaalde 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 het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Burg. Moonshof Noord, Raamsdonk'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 27 januari 2022.

De Voorzitter,

De Griffier,