

**Adres:** Broeksingel 57, 6665GW Driel

**Buurt:** omg. Reuvenkamp

**Wijk:** Driel

**Type plan:** bestemmingsplan

**Hoofdgroep:** wonen

**Naam:** Wonen

**Dossierstatus:** geheel onherroepelijk in werking

**Bouw:** specifieke bouwaanduiding - VD2

**Gemeente:** Overbetuwe

**Waterschap:** Waterschap Rivierenland

**Provincie:** Gelderland

**Planidn:** NL.IMRO.1734.00000004Driedriel-ONHE

**Planstatus:** onherroepelijk

**Plandatum:** 18-12-2009

**Verwijzing:** [bestemmingsregels](#)



# Legenda

 plangebied

## Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

## Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

## Bouwvlakken

-  bouwvlak

## Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone




## Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

## Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006

## Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  beslitsubvlak

## Structuurvisies

-  plangebied

## Gescande kaarten

-  plangebied

## Overige besluiten

-  plangebied

# Regels

## hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### artikel 13 Wonen

#### 13.1 bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden, zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen ter plaatse van de aanduidingen:

specifieke bouwaanduiding - MG meergezinswoning

specifieke bouwaanduiding RY1 rijenwoning, één bouwlaag

specifieke bouwaanduiding RY2 rijenwoning, twee bouwlagen

specifieke bouwaanduiding VD1 vrijstaand of dubbelwoning, één bouwlaag

specifieke bouwaanduiding VD2 vrijstaand of dubbelwoning, twee bouwlagen

- b. bijzondere woongebouwen;
- c. kamerverhuurbedrijf;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met de daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen en erven.

#### 13.2 bouwregels

##### 13.2.1

Op de gronden als bedoeld in artikel 13.1 zijn uitsluitend woningen en daarbij behorende andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

##### 13.2.2

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het 'bouwvlak';
- b. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gesitueerd;
- c. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds;

##### 13.2.3

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen met een minimum van 40% van de breedte van de voorgevel in de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd;
- b. het bestaande aantal woningen mag niet worden vermeerderd, uitgezonderd het genoemde aantal woningen ter plaatse van de aanduiding "maximaal aantal wooneenheden";
- c. de bestaande dakvorm (kap, platte afdekking, deels platte afdekking) mag niet worden gewijzigd;
- d. hoofdgebouwen, aan- uitbouwen en bijgebouwen dienen voorts aan het volgende te voldoen:

	Aantal Bouwlagen	Bouwtype	Max. Goot- hoogte (meters)	Max. Bouw- hoogte (meters)	Platte afdekking max. Goot- hoogte	Platte afdekking max. bouw- hoogte	Deels Platte afdekking max. Goot-hoogte	Deels Platte afdekking max. bouw-hoogte	max. bebouwe opp. erf (opp. erf ≤ 200 m²)	max. bebouwe opp. erf (opp. erf.200 - 500 m²)	max. bebouwe opp. erf (opp. erf. ≥ 500)	Aanvullende eisen													
													Vrijstaand - Dubbel												
VD1	1	Woningen	4	8	4	4	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.														
VD2	2	Woningen	6	9	6	6	4 / (6 over max. 50%)	4 / (6 over max. 50%)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.														
	1	Aan/uitbouwen , bijgebouwen, overkappingen	3	4,5	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	60 m²	90 m²	120 m²	- Max. 50% van het erf bebouwd													
	1	Aanbouw buiten bouwvlak	4	4	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	6 m²	6 m²	6 m²	- Diepte max. 1,5 m - Breedte max. 60% van de voorgevel													
	1	Carport	3	3	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	30 m²	30 m²	30 m²	- min. 3 m achter de voorgevel													
Rijen																									
													RY1	1	Woningen	4	8	4	4	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		
													RY2	2	Woningen	6	9	6	6	4 / (6 over max. 50%)	4 / (6 over max. 50%)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
														1	Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen	3	3	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	60 m²	90 m²	120 m²	- Max. 50% van het erf bebouwd
														1	Aanbouw buiten bouwvlak	4	4	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	6 m²	6 m²	6 m²	- Diepte max. 1,5 m. - Breedte max. 60% van de voorgevel
	1	Carport	3	3	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	30 m²	30 m²	30 m²	- min. 3 m achter de voorgevel													

	Aantal Bouwlagen	Bouwtype	Max. Goot- hoogte (meters)	Max. Bouw- hoogte (meters)	Platte afdekking max. Goot- hoogte	Platte afdekking max. bouw- hoogte	Deels Platte afdekking max. Goot-hoogte	Deels Platte afdekking max. bouw-hoogte	max. bebouwe opp. erf (opp. erf ≤ 200 m²)	max. bebouwe opp. erf (opp. erf.200 - 500 m²)	max. bebouwe opp. erf (opp. erf. ≥ 500)	Aanvullende eisen
MG	Zie kaart	Woningen	10	10	10	10	10	10	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
	1	Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen	3	3	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	50 m²	50 m²	50 m²	- Enkel voor meergezinswoningen gestuurd op de begane grond. - Min. 25 m² van het erf onbebouwd
	1	Bijgebouwen en overkappingen	3	3	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	20 m²	20 m²	20 m²	- Min. 25 m² van het erf onbebouwd.

VD1 = Vrijstaand - Dubbel, één bouwlaag

VD2 = Vrijstaand - Dubbel, twee bouwlagen

RY1 = Rijenwoning, één bouwlaag

RY2 = Rijenwoning, twee bouwlagen

MG = Meergezinswoning

### 13.2.4

In afwijking van het bepaalde in artikel 13.2.2 geldt voor gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

### 13.2.5

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag, binnen het gebied gelegen buiten het bouwvlak vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens, niet meer bedragen dan 1 m, met dien verstande dat pergola's zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen op het erf achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag niet meer bedragen dan 2 m;

- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. een zwembad mag uitsluitend worden gesitueerd op een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en tot de achtergrens van minimaal 1 m;
- e. het bebouwingspercentage voor het zwembad mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden gelegen buiten het bouwvlak waarbij de bebouwde oppervlakte van het zwembad nooit meer mag bedragen dan 60 m<sup>2</sup>.

#### 13.2.6

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

### 13.3 ontheffing van de bouwregels

#### 13.3.1

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 13.2.2 onder a, teneinde een uitbreiding van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de uitbreiding vindt plaats binnen het bouwperceel;
- b. de goot- en bouwhoogte dienen te voldoen aan het bepaalde in artikel 13.2.3 onder d;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

#### 13.3.2

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 13.2.3 onder c en een andere dakvorm dan de bestaande dakvorm toestaan.

#### 13.3.3

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 13.2.3 onder d en toestaan de maximale oppervlakte voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen wordt vergroot tot 100 m<sup>2</sup> mits de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

#### 13.3.4

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 13.2.2 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 13.2.2 onder d met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in artikel 2, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

#### 13.3.5

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 13.2.4 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>.
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. de ontheffing mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

#### 13.3.6

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 13.2.5, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- b. de ontheffing niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

### 13.4 specifieke gebruiksregels

#### 13.4.1

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

#### 13.4.2

Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, kan uitsluitend worden toegestaan, indien ontheffing ex artikel 13.5.5 wordt verleend.

#### 13.4.3

Een kamerverhuurbedrijf is uitsluitend toegestaan via wijziging als opgenomen in artikel 13.6.2.

#### 13.4.4

Een woon-/werkenheid is uitsluitend toegestaan na verlening van ontheffing als opgenomen in artikel 13.5.1.

#### 13.4.5

Het aanleggen van recreatieve voorzieningen binnen de functie wonen kan uitsluitend worden toegestaan indien en voorzover ontheffing als bepaald in artikel 13.5.2 is verleend .

#### 13.4.6

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning.

### 13.5 ontheffing van de gebruiksregels

#### 13.5.1

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in artikel 13.2.4, teneinde een woon-/werkenheid toe te staan, waar deze niet op de kaart is aangeduid, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- a. maximaal 50% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 75 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

#### 13.5.2

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in artikel 13.4.5, teneinde een recreatieve voorziening toe te kunnen staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de recreatieve voorziening maakt onderdeel uit van de tuin naar verschijningsvorm, oppervlakte en gebruiksmogelijkheden;
- b. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven;
- c. een afrastering ten behoeve van de recreatieve voorziening is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 m;
- d. verlichtingsmasten zijn niet toegestaan;
- e. de afstand van de recreatieve voorziening in het geheel tot de zijdelingse perceelsgrens en achtergrens bedraagt minimaal 5 m.

#### 13.5.3

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 13.4.6 onder a (strijdig gebruik) en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. duidelijk is wie de zorgbehoevende(n) is of zijn;
- c. er wordt gebruikgemaakt van één in/uitrit door zowel verzorger als zorgbehoevende(n);
- d. de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten blijft gewaarborgd;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- f. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen;
- g. er ontstaat geen zelfstandige woning.

#### 13.5.4

Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing verleend op grond van artikel 13.5.3 in, indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

#### 13.5.5

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 13.4.2 onder a, teneinde binnen een woning en/of bijgebouwen de uitoefening van een publieksaantrekkelijke beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor publieksaantrekkelijke beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving; in dit verband zijn alleen activiteiten toegestaan die vallen in categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij het plan);
- e. geen ontheffing wordt verleend voor activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

### 13.6 wijzigingsbevoegdheid

#### 13.6.1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming te wijzigen teneinde een andere categorie bouwwijze toe te staan, dan de op de kaart als zodanig aangeduide categorie, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de te realiseren woning(en) dient/dienen te passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.
- d. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.
- e. de maatvoering leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.
- f. in het geval er door de wijziging van categorie bouwwijze meer woningen worden toegestaan, gelden aanvullend de volgende voorwaarden:
  - 1. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.
  - 2. uit onderzoek dient te blijken dat de bodemkwaliteit voldoet aan de eisen die woningbouw toestaan.
  - 3. uit onderzoek dient te blijken dat de luchtkwaliteit geen belemmering opwerpt voor woningbouw.
  - 4. uit onderzoek dient te blijken dat geen beschermde flora en fauna aanwezig zijn.

#### 13.6.2

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening op onderdelen wijzigen teneinde gronden aan te duiden tot 'kamerverhuur', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
- b. de functie is naar haar aard met de karakteristiek van de omgeving in overeenstemming;
- c. het mag niet betreffen activiteiten welke een zodanige verkeersaantrekking hebben, dat deze leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten.