

## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>1</b>
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	11
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>13</b>
Artikel 3	Agrarisch	13
Artikel 4	Wonen	14
Artikel 5	Waarde – Archeologie 2	19
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>23</b>
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 7	Algemene bouwregels	24
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	26
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	28
Artikel 11	Overige regels	29
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>30</b>
Artikel 12	Overgangsrecht	30
Artikel 13	Slotregel	31
<b>Bijlagen bij de regels</b>		
Bijlage 1	Bijlage 1 - Toegesneden lijst van bedrijfstypen	
Bijlage 2	Overzicht aan huis gebonden bedrijf en beroep	
Bijlage 3	Inrichtingsplan	





## Hoofdstuk 1      Inleidende regels

### Artikel 1      Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1      plan

het bestemmingsplan 'Asten Stegen 56-60 2012' met identificatienummer NL.IMRO.0743.BP02012006-VS01 van de gemeente Asten.

#### 1.2      bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

#### 1.3      verbeelding

de kaart met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

#### 1.4      aan huis gebonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit ter plaatse, in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend en de desbetreffende bedrijvigheid een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Onder een aan huis gebonden bedrijf worden hier eveneens begrepen consument verzorgende activiteiten (in bijlage 2 is een overzicht van aan huis gebonden bedrijven opgenomen).

#### 1.5      aan huis gebonden beroep:

een dienstverlenend beroep op artistiek of academisch/HBO niveau, dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar functie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Hieronder wordt verstaan het beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied (in bijlage 2 is een overzicht van aan huis gebonden beroepen opgenomen).

#### 1.6      aan- en uitbouw:

gedeelte van een gebouw dat tegen het hoofdgebouw is gebouwd en daar duidelijk ondergeschikt aan is;

*ter verduidelijking: een aanbouw is een toevoeging van een afzonderlijke ruimte, terwijl een uitbouw een vergroting is van een bestaande ruimte.*



**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 agrarisch gebruik:**

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

**1.9 ambacht(elijk):**

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het als ondergeschikte activiteit verkopen en/of leveren van goederen die verband houden met het ambacht.

**1.10 ambachtelijk bedrijf**

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, ver-/bewerken, herstellen of installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt, waarbij de omvang van de activiteit zodanig is, dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen worden uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

**1.11 archeologische waarde:**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

**1.12 architectonische waarde**

de aan een bouwwerk toegekende waarde in verband met de vormgeving, het materiaalgebruik en/of de detaillering.

**1.13 bebouwing:**

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

**1.14 bebouwingspercentage:**

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat het deel van het bestemmingsvlak dan wel van een bouwvlak aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd.



**1.15 bedrijf:**

een vorm van een organisatie van mensen en middelen met als doel het vervaardigen, bewerken, herstellen of installeren van producten of het verlenen van diensten aan andere organisaties of particulieren, zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels: 'toegesneden lijst van bedrijfstypen', conform de bijlage uit de brochure Bedrijven en milieuzonering of bedrijven die qua aard en milieueffecten vergelijkbaar zijn.

**1.16 bedrijfsactiviteiten:**

activiteiten zoals opgenomen in bijlage 1. bij de regels: 'toegesneden lijst van bedrijfstypen', conform de bijlage uit de brochure Bedrijven en milieuzonering of bedrijven die qua aard en milieueffecten vergelijkbaar zijn.

**1.17 begane grond:**

de eerste bouwlaag boven het peil.

**1.18 bestaand gebruik:**

het gebruik van grond en opstallen, zoals dat bestond op het tijdstip dat het plan of betreffende planonderdeel rechtskracht heeft gekregen.

**1.19 bestaande bebouwing:**

de bebouwing, zoals deze bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan dan wel op grond van een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is c.q. kan worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

**1.20 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.21 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.22 bevoegd gezag:**

bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.23 bijgebouw (aangebouwd of vrijstaand):**

aan- en uitbouw dan wel vrijstaand gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op het zelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

**1.24 bijgebouwgrens:**

de grens van de aanduiding 'bijgebouwen'.



**1.25 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 en het vergroten van een standplaats.

**1.26 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.27 bouwlaag (voor woningen):**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grondlaag en met uitsluiting van onderbouw/kelder en zolder.

*ter verduidelijking:*

*bij de bepaling van één bouwlaag gelden de bepalingen zoals die zijn opgenomen in het bouwbesluit en de bouwverordening.*

**1.28 bouwperceel:**

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

**1.29 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**1.30 bouwvlak:**

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

**1.31 bouwwerk:**

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

**1.32 brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen:**

goederen die naar hun aard zodanig brand- en/of explosiegevaar kunnen opleveren dat verkoop in een woon-/winkelgebied, dan wel daarmee qua aard te vergelijken gebied, niet verantwoord is.

**1.33 carport/overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde met tenminste een dak en niet of slechts aan één zijde voorzien van een wand, bestaande wanden van overige gebouwen niet meegerekend.



#### **1.34 coffeeshop**

een horecabedrijf, waarin uitsluitend alcoholvrije dranken en eventueel kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en waar softdrugs worden verstrekt voor gebruik ter plaatse of gebruik elders.

#### **1.35 cultuurhistorische waarde:**

de aan het bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

*ter verduidelijking:*

*daarbij gaat het om archeologisch, historisch-landschappelijk en/of historisch-bouwkundig waardevolle zaken, zoals die tot uitdrukking kunnen komen in archeologische elementen, bodemprofiel en reliëf (met name oude akkers), beplanting, verkaveling, slotenpatroon en bebouwing.*

#### **1.36 detailhandel:**

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

*ter verduidelijking:*

*dienstverlening door een horeca- en een prostitutiebedrijf wordt hieronder niet begrepen.*

#### **1.37 dienstverlening:**

het verrichten van diensten in een vorm die voor wat betreft ruimtelijke uitstraling vergelijkbaar is met detailhandel en waarbij een rechtstreekse relatie bestaat met het publiek zoals reisbureaus, bankinstellingen, postkantoren, verzekerings- en/of administratiekantoren, makelaarskantoren, advocaten- en/of notariskantoren, uitzendbureaus, apotheken, praktijkvestigingen voor tandtechniek, kapsalons, schoonheidssalons, nagelstudio's, schoenmakerijen, kleermakerijen en video-/dvd-verhuurbedrijven, fotostudio's en hondentrimsalons.

*ter verduidelijking:*

*bij de toetsing van deze regels wordt als volgt geoordeeld:*

*dienstverlening dient te passen in een woonwijk (geen baliefunctie) en naar de omgeving gezien ondergeschikt aan de woonfunctie te zijn.*

#### **1.38 erf:**

al dan niet bebouwd bouwperceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en, voorzover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt:



a. achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw;

b. voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

#### **1.39 erker:**

kleine toevoeging van één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, op de begane grond, meestal uitgevoerd in metselwerk, hout en glas.

#### **1.40 escortbedrijf:**

een natuurlijk persoon, groep van personen, en/of rechtspersoon die prostitutie aanbiedt, die uitgeoefend wordt op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte of woning.

#### **1.41 evenement**

een activiteit in de openlucht, dan wel in al dan niet tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden.

#### **1.42 extensieve recreatie:**

vormen van recreatief medegebruik gericht op landschapsbeleving, die plaatsvinden in gebieden met weinig of geen recreatieve voorzieningen en waarbij per oppervlakte-eenheid weinig mensen aanwezig zijn.

#### **1.43 gebouw:**

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

#### **1.44 gehandicaptenvoorziening:**

een voorziening die doeltreffend, doelmatig en cliëntgericht is en die bedoeld is om de aantoonbare belemmeringen c.q. beperkingen die een persoon in het dagelijks leven ondervindt op het gebied van wonen of het zich binnen of buiten de woning verplaatsen, op te heffen of te verminderen.

#### **1.45 hoofdgebouw:**

een of meer panden, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

*ter verduidelijking:*

*een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen als belangrijkste gebouw valt aan te merken.*

#### **1.46 horeca**

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies.





#### **1.47 horecabedrijf:**

een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of waarin zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd.

*ter verduidelijking:*

*onder exploitatie van zaalaccommodatie wordt verstaan: het bieden van ruimte en voorzieningen voor congressen/beurzen, feesten, vlooiën-/rommelmarkten en dergelijke, zulks met uitsluiting van detailhandel en/of van 'vliegende' winkels, ingericht voor tijdelijke verkoop.*

#### **1.48 huishouden:**

een verzameling van één of meer personen met een relationele binding die één woonruimte bewoont en een economisch- consumptieve eenheid vormt.

#### **1.49 kampeermiddel:**

- a. tenten, tentwagens, een kampeerauto, toercaravans, vouwwagens, campers of huifkarren;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, een en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

#### **1.50 kantoor:**

een ruimte, of bij elkaar horende ruimten, bedoeld om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden.

*ter verduidelijking:*

*kantoren kunnen worden onderscheiden in kantoren met en zonder een baliefunctie.*

#### **1.51 mantelzorg:**

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

*ter verduidelijking:*

*mantelzorg is het zorgen voor een chronisch zieke, gehandicapte of hulpbehoevende partner, ouder, kind, of ander familielid. Mantelzorg is geen professionele zorgverlening maar het geven van zorg aan iemand met wie een persoonlijke band aanwezig is. Het betreft niet de alledaagse zorg, voor bijvoorbeeld de zorg van een gezond kind. Mantelzorg is vaak langdurig en intensief, doch onbetaald.*

#### **1.52 ondergronds bouwen:**

het beneden de aardoppervlakte, onder peil, realiseren van een bouwwerk.



**1.53 openbaar toegankelijk gebied:**

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

**1.54 openbare nutsvoorziening**

een bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation.

**1.55 oprit:**

gedeelte van een bouwperceel bedoeld voor het parkeren of stallen van een voertuig, of voor het bereiken van de bij het huis behorende garage. Een oprit is altijd direct bereikbaar vanaf de openbare weg. Onder oprit wordt niet verstaan de voortuin c.q. het voorerf.

**1.56 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde met een dak, dat niet of slechts aan één zijde is voorzien van een (bestaande) wand.

**1.57 peil:**

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

*ter verduidelijking:*

*bij de realisatie van een gebouw is het peil door de gemeente uitgezet waarbij uitgegaan is van een afschot van 1,5 cm per meter gemeten vanaf de weg tot de hoofdtoegang (richtlijn).*

**1.58 recreatief medegebruik:**

het medegebruik van gronden voor routegebonden recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, ruitersport en kanovaren, en voor plaatsgebonden recreatieve activiteiten, zoals sportvisserij, alsmede route-ondersteunende voorzieningen en parkeergelegenheid, zoals picknick, uitzicht-, rust- en informatieplaatsen, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

**1.59 seksinrichting:**

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische-pornografische aard plaatsvinden.



onder seksinrichtingen worden in ieder geval verstaan: een (raam-)prostitutiebedrijf, een seksclub, een privé-huis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.60 stedenbouwkundig beeld:**

ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, die wordt bepaald door de situering, de aansluitende terreinen, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen.

**1.61 straatmeubilair:**

verkeersgeleiders, rampalen/amsterdammertjes, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, vlaggenmasten, informatieborden, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, telefooncellen,abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen en daarmee vergelijkbare objecten.

**1.62 verblijfsgebied:**

gedeelte van één of meer bouwwerken op een bouwperceel met dezelfde bestemming, met ten minste één verblijfsruimte, bestaande uit een of meer op dezelfde bouwlaag gelegen aan elkaar grenzende ruimten anders dan een toilet-, bad-, technische of verkeersruimte.

**1.63 verblijfsruimte:**

ruimte voor het verblijven van mensen.

**1.64 voorgevel:**

de gevel die grenst aan de straat met het adres en huisnummer( van de woning).

**1.65 voorgevelrooilijn:**

de bouw- en bijgebouwgrens, die behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde niet mag worden overschreden.

**1.66 waterhuishoudkundige voorzieningen**

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

**1.67 weg:**

een voor het rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeergelegenheden.

**1.68 woning/wooneenheid:**

één complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waaronder tevens begrepen gezinsvervangende woonvormen.



**1.69 zolder:**

ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.



## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de lengte en/of breedte en/of diepte van een bouwwerk:**

tussen de buitenzijde van de gevels, draagconstructies of het hart van de scheidsmuren, met dien verstande, dat wanneer de (zij)gevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste lengte, breedte en/of diepte.

### **2.2      de 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.

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

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

*ter verduidelijking: in geval van een lessenaarsdak wordt het hoogste punt, zijnde de bovenzijde van het dakvlak, niet aangemerkt als goot, druiplijn of daarmee gelijk te stellen constructiedeel.*

### **2.4      de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.5      de oppervlakte van een hellingbaan:**

tussen de buitenwerkse zijden van de keermuren verticaal geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.6      de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken:**

tussen de uitwendige scheidingsconstructie en/of het hart van de scheidingsmuren verticaal geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.7      de oppervlakte van overkappingen/carports:**

het dakvlak neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.8      de inhoud van een bouwwerk:**

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

*ter verduidelijking: loggia's en andere inwendige constructies worden hierin meegerekend.*



**2.9 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**

de kortste afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend bouwwerk.

**2.10 bebouwingspercentage:**

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

**2.11 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

**2.12 bedrijfsvloeroppervlakte:**

binnenwerks op de vloer van ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

**2.13**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken, aanduiding 'bijgebouwen' of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, lichtkoepelels, gevel- en kroonlijsten, en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- en/of de bestemmingsgrens met niet meer dan 0,50 meter wordt overschreden.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. ontsluiting van de afzonderlijke percelen;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. extensief recreatief medegebruik.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Op of in de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke ter plaatse noodzakelijk zijn uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsuitoefening, waarbij advies ingewonnen wordt bij een deskundige, dan wel uit een oogpunt van beheer en onderhoud overeenkomstig de doeleinden, waaronder begrepen beperkte voorzieningen ten behoeve van extensieve recreatie.

##### 3.2.2 Overige regels met betrekking tot bebouwing

Op of in de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3,25 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen.



## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. daarbij behorende voorzieningen;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. de landschappelijke inpassing van de gebouwen en gronden in de vorm van groen-voorzieningen met een visueel afscherpende functie en opgaande / afscherpende beplanting, een en ander overeenkomstig het inrichtingsplan, zoals weergegeven in Bijlage 3 Inrichtingsplan.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. vrijstaande woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 4.2.2 Regels ter plaatse van het bouwvlak

- a. Hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan. Woningssplitsing is niet toegestaan.
- d. De voorgevel dient ten minste voor 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.
- e. De voorgevelbreedte van de woning dient ten minste 5,40 meter te bedragen.
- f. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,00 meter.
- g. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9,00 meter.

#### 4.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag per hoofdgebouw niet meer dan 125 m<sup>2</sup> aan bouwwerken, tot maximaal 50% van het bij de woning behorende vlak, worden opgericht.
- c. Indien het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan groter is dan 125 m<sup>2</sup> mag, bij afbraak van (een) op voornoemd tijdstip reeds aanwezig(e) bijgebouw(en), het onder b. genoemde oppervlak worden verhoogd met 25% van het oppervlak van de te slopen bijgebouw(en), mits het oppervlak niet groter wordt dan het oorspronkelijke oppervlak.
- d. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,25 meter tenzij anders aangeduid.





- e. Bijgebouwen mogen worden afgedekt met een kap mits de bouwhoogte van het bijgebouw niet meer bedraagt dan 5,50 meter tenzij anders aangeduid.

#### 4.2.4 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Het bouwvlak c.q. de voorgevel mag niet door bebouwing worden overschreden, met uitzondering van overschrijding ten behoeve van:
1. de bouw van erkers en balkons, mits:
    - de breedte maximaal 40% van de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak bedraagt;
    - de diepte van de erker niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
    - de hoogte van de erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag bedraagt;
  2. luifels boven de voordeur mits:
    - de breedte maximaal 150% van de breedte van de voordeur bedraagt;
    - de diepte niet meer bedraagt dan 1,00 m;
  3. de bouw van één carport, met dien verstande dat:
    - de carport minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen;
    - de oppervlakte max. 25 m<sup>2</sup> buiten het bouwvlak en aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt.
- b. Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,25 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen of niet meer dan 2,00 meter indien gelegen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw.
- c. Aan de van de weg afgekeerde zijde (achterzijde) van het bouwvlak mag een dakterras opgericht worden, mits:
1. het dakterras gerealiseerd wordt op een bijgebouw;
  2. de breedte niet meer bedraagt dan de breedte van het hoofdgebouw;
  3. de hoogte van de afscheiding maximaal 1,20 meter hoger is dan de goothoogte van het bijgebouw;
  4. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

### 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 6.3.

### 4.4 Afwijken van de bouwregels

#### 4.4.1 Afwijking voor het overschrijden van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor vergroting van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen, onder de voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte aan bijgebouwen met niet meer dan 20% wordt overschreden;
- b. het vlak ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' voor niet meer dan 50% wordt bebouwd;



- c. sprake is van een CIZ-indicatie of daarmee vergelijkbare indicatie;
- d. de noodzaak vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing wordt aangetoond;
- e. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- f. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

#### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

##### *4.5.1 Specifieke gebruiksregels van de gronden*

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

- a. parkeren ter plaatse van een oprit;
- b. groen en/of tuin;
- c. oppervlakteverhardingen;
- d. opslag, overeenkomstig het normale toegelaten gebruik.

##### *4.5.2 Specifieke gebruiksregels van de opstallen*

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de opstallen:

- a. voor bewoning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft, tenzij een vergunning is verleend voor mantelzorg;
- b. voor kamerverhuur tenzij hiervoor een vergunning is verleend;
- c. voor aan huis gebonden bedrijven en ambachtelijke doeleinden tenzij hiervoor een vergunning is verleend;
- d. industriële doeleinden;
- e. als beroepsmatige werk- en/of opslagruimte tenzij hiervoor een vergunning is verleend;
- f. voor detailhandel, anders dan als ondergeschikte activiteit in verband met het toegestane gebruik;
- g. voor groothandel;
- h. voor dienstverlening;
- i. voor horeca;
- j. voor kantoren;
- k. voor recreatie;
- l. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen;
- m. voor opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.



#### 4.5.3 *Landschappelijke inpassing*

Het gebruiken en/of het (doen) laten gebruiken van de voor 'Wonen' aangewezen gronden en opstallen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing', conform de bestemming 'Wonen' is alleen toegestaan wanneer de landschappelijke inpassing zoals bedoeld in artikel 4.1 onder d. en overeenkomstig het inrichtingsplan, zoals weergegeven in Bijlage 3 Inrichtingsplan, uiterlijk 1 jaar nadat de daaraan gekoppelde bebouwing is gerealiseerd, is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

### 4.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

#### 4.6.1 *Afwijking voor een aan huis gebonden beroep, aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep, aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf, mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat:

- a. de bedrijfsactiviteiten zich beperken tot een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup> onder de voorwaarde dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. de activiteiten uitsluitend door de bewoner uitgevoerd worden;
- c. de activiteiten qua aard en omvang passen in een woonomgeving waarbij de activiteiten geen ernstige of onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- d. de activiteiten niet vergunningsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
- e. het aan huis gebonden bedrijven betreft zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels of het bedrijfsactiviteiten betreffen van categorie 1-bedrijven volgens de toegesneden Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage 1 is opgenomen bij deze regels, dan wel naar oordeel van burgemeester en wethouders daarmee vergelijkbare activiteiten;
- f. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane gebruik;
- g. het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- h. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

#### 4.6.2 *Afwijking voor het realiseren van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor realisering van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw, onder de voorwaarden dat:

- a. de mantelzorgvoorziening bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden;
- b. de behoefte aan mantelzorg aangetoond is;
- c. de woonruimte geen eigen huisnummer heeft;
- d. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening maximaal 80 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e. de mantelzorgvoorziening qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
- f. de mantelzorgvoorziening niet leidt tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
- g. zodra de noodzaak van de mantelzorgvoorziening is komen te vervallen, het gebruik als woonruimte wordt beëindigd.



#### 4.6.3 *Afwijking voor kamerverhuur*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor kamerverhuur in een woning en/of aangebouwde bijgebouwen, onder de voorwaarden dat:

- a. aangetoond wordt dat kamerverhuur noodzakelijk is vanuit een behoefte van bedrijven uit de directe omgeving aan (tijdelijke) werknemers of voor de huisvesting van jongeren;
- b. deze huisvesting plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing;
- c. er minimaal 12 m<sup>2</sup> verblijfsgebied per persoon aanwezig is;
- d. het aantal personen dat een kamer huurt per woning inclusief aangebouwde bijgebouwen niet meer bedraagt dan 6;
- e. binnen een straal van 150 meter maximaal één locatie voor kamerverhuur is toegestaan;
- f. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- g. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

#### 4.6.4 *Afwijking voor het toestaan van een bed & breakfast*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken om als nevenactiviteit een bed & breakfast voorziening en dergelijke toe te staan, onder de voorwaarden dat:

- a. bed & breakfast plaatsvindt in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen;
- b. de gebruiksruimte voor bed & breakfast niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>, met een maximum van 6 (éénpersoons)bedden;
- c. binnen een straal van 150 meter maximaal één locatie voor bed & breakfast is toegestaan;
- d. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- e. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.



## **Artikel 5 Waarde - Archeologie 2**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde–Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de op of in deze gronden aanwezige en of te verwachten archeologische monumenten. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelvoudige bestemmingen.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Verbod*

Het is verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde–Archeologie 2' (mede)bestemde gronden.

#### *5.2.2 Uitzonderingen*

Het onder 5.2.1. genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en/of parkeergarages; of gebouwen tot maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht;
- b. een bouwwerk dat geen bodemversturende activiteiten met zich meebrengt;
- c. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 250 m<sup>2</sup> of minder diep reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld;
- d. bebouwing welke nodig is voor archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- e. gronden die reeds verstoord zijn op een diepte van meer dan 0,4 meter beneden maaiveld;
- f. gronden waarvan op basis van eerder archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen behoudenswaardige archeologica is aangetroffen.

Burgemeester en wethouders zijn ingeval van verlening van een omgevingsvergunning bevoegd een daartoe aangewezen partij toestemming te verlenen om archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van het bouwwerk.

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bij omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in 5.2.1. voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen indien en voor zover:

- a. de aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk waarvan oppervlakte groter is dan 250 m<sup>2</sup> en de diepte van de bodemingreep meer bedraagt dan 0,4 meter beneden maaiveld en een en ander op basis van archeologisch onderzoek ofwel is aangetoond dat er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad, dan



- wel schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning te verbinden regels;
- b. bij het afwijken als bedoeld onder a. kunnen burgemeester en wethouders de volgende regels verbinden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals het al of niet bouwen van (parkeer)kelders, alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
  2. verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;
  4. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

#### **5.4 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

#### **5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden**

##### *5.5.1 Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde–Archeologie 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren over een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,4 meter beneden maaiveld:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen waartoe ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen en ontginnen;
- b. het verlagen of afgraven, het ophogen en het egaliseren van gronden;
- c. het graven, verbreden, verdiepen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en het verlagen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend worden boomteelt en graszodenteelt;
- f. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- g. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- h. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur waarvan de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 meter bedragen;
- i. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;



- j. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.

#### 5.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld onder 5.5.1 is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden:

- a. een oppervlakte hebben die kleiner is dan 250 m<sup>2</sup>, tenzij het werken betreft genoemd onder 5.5.1. onder e. en f.;
- b. op basis van archeologisch onderzoek aantonen dat geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- c. betrekking hebben op normaal onderhoud en agrarisch bodemgebruik;
- d. betrekking hebben op onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen en bijbehorende werken zoals gemalen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e.
  1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
  2. archeologisch onderzoek betreffen;
  3. worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende (omgevings)vergunning.

#### 5.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 5.5.1. genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de archeologische waarde(n) op grond waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. aanvrager dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is zeker gesteld of geen archeologische waarden aanwezig zijn, tenzij naar haar oordeel de archeologische waarde in andere informatie voldoende is zeker gesteld;
- b. aan de vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting tot het laten uitvoeren van archeologisch onderzoek, of de verplichting de activiteit die leidt tot bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;
  4. de verplichting om aan te geven hoe wordt omgegaan met (toevals)vondsten die gedaan worden tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.



## **5.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door :

- a. op de verbeelding de bestemmingsaanduiding 'Waarde–Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel niet behoudenswaardig zijn;
- b. de verbeelding van het plan zodanig te wijzigen dat het bestemmingsvlak naar ligging wordt verschoven, dan wel naar omvang wordt vergroot of verkleind, of van de verbeelding wordt verwijderd voor zover de middels archeologisch onderzoek geconstateerde archeologische waarde daartoe aanleiding geeft;
- c. de oppervlakte en/of de dieptes van de bodemingreep zoals opgenomen in deze regels te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologisch kennis noodzakelijk en/of mogelijk is.

Op de voorbereiding van een besluit omtrent toepassing wijzigingsbevoegdheid is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.





## **Hoofdstuk 3          Algemene regels**

### **Artikel 6          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 7      Algemene bouwregels**

### **7.1      Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten**

#### **7.1.1**

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met een voor het tijdstip van inwerkingstreding van het bestemmingsplan aangevraagde vergunning of anderszins, meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### **7.1.2**

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met een voor het tijdstip van inwerkingstreding van het bestemmingsplan aangevraagde vergunning of anderszins, minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### **7.1.3**

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 7.1.1 en 7.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

### **7.2      Ondergronds bouwen**

#### **7.2.1**

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

#### **7.2.2**

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder bouwwerken;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met een hellingbaan met een oppervlakte van maximaal 25 m<sup>2</sup>;
- c. in de voorgevelrooilijn is ten hoogste één toegang van buitenaf toegestaan met een maximale breedte van 3,50 meter;
- d. in aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
  2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als opgenomen in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming in acht wordt genomen;



3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
4. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
5. bij het berekenen van de blijkens de plankkaart of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

### 7.2.3

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

## 7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van bouwwerken, met een maximum afwijkingspercentage van 10%, indien dit noodzakelijk is, ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden, dan wel voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld.



## **Artikel 8      Algemene gebruiksregels**

### **8.1      Gebruiksverbod**

Het is verboden de gronden en opstallen in dit bestemmingsplan te gebruiken en/of te doen en/of te laten en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

### **8.2      Strijdig gebruik**

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

- a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. straatprostitutie;
- d. de plaatsing van kampeermiddelen of andere onderkomens, niet zijnde een bouwwerk in de zin van de Woningwet, een en ander met uitzondering van een normaal gebruik overeenkomstig de bestemming.



## **Artikel 9      Algemene afwijkingsregels**

### **9.1      Openbare nutsvoorzieningen en evenementen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan ten aanzien van:

- a. de bebouwing van niet voor 'Wonen' bestemde gronden met gebouwen en andere bouwwerken, ten dienste van het openbare nut met een hoogte van niet meer dan 3,25 m en een inhoud van niet meer dan 50 m<sup>3</sup>; onder de voorwaarden dat:
  1. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
  2. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het toestaan van evenementen die met een zekere regelmaat (bijvoorbeeld jaarlijks) plaatsvinden en een planologische relevantie hebben vanwege de duur van de activiteit (inclusief het opbouwen en afbreken) en/of vanwege de omvang van de activiteit (aantal deelnemers/toeschouwers), onder de voorwaarden dat:
  1. de evenementen zijn toegestaan in het kader van de evenementennota;
  2. het evenement maximaal 5 dagen betreft inclusief opbouwen, inrichten, afbreken en opruimen;
  3. er geen horeca ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement;
  4. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten;
  5. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien;
  6. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
  7. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.



## **Artikel 10      Algemene wijzigingsregels**

### **10.1      Algemene regels tot wijziging**

#### *10.1.1      Wijziging in verband met geringe afwijkingen of onnauwkeurigheden*

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot niet meer dan 2 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de kaart, ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

#### *10.1.2      Wijziging voor het uitbreiden van hoofdgebouwen tussen het bouwvlak en de zijdelingse perceelsgrens*

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het uitbreiden van hoofdgebouwen tussen het bouwvlak en de zijdelingse perceelsgrens (vergroting van het bouwvlak richting de zijdelingse perceelsgrens) onder de voorwaarden dat:

- a. het hoofdgebouw c.q. het bouwvlak aan één zijde minimaal 2,5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens is gelegen;
- b. de diepte van het uit te breiden hoofdgebouw c.q. bouwvlak gelijk is aan de diepte van het aangeduide bouwvlak;
- c. het bouwvlak maximaal 5 meter in zijdelingse richting mag worden vergroot;
- d. de uitbreiding inpasbaar is vanuit het stedenbouwkundig ruimtelijke beeld;
- e. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- f. geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- g. voor het overige aangesloten wordt bij de bouwregels voor het bouwvlak van onderliggende bestemming.



## **Artikel 11 Overige regels**

### **11.1 (Wettelijke) regels**

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.

Binnen het plangebied zijn de stedenbouwkundige regels uit de bouwverordening niet van toepassing, met uitzondering van de regels voor parkeren.

### **11.2 Voorrangsregeling**

#### *11.2.1 Strijdigheid belangen*

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, met name aan de orde bij wijzigingsbevoegdheden, blijft het belang van de dubbelbestemming overeind. De dubbelbestemming vormt het toegevoegde na te streven nieuwe beleid en levert als zodanig extra criteria op voor de uit te voeren toetsing bij de wijzigingsbevoegdheid. Kan bij wijziging niet aan deze criteria voldaan worden en/of wordt op enig vlak onevenredige schade aangebracht dan kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

#### *11.2.2 Realisatie nieuw beleid door dubbelbestemmingen*

De realisatie van nieuw beleid door middel van dubbelbestemmingen hoeft niet gebiedsbreed (binnen de gehele dubbelbestemming) te zijn, wil de doelstelling gehaald worden. Als er echter afbreuk gedaan wordt aan de gegeven gebiedsbreedte c.q. niet de gehele dubbelbestemming wordt benut, moet voor het resterende gedeelte aangetoond worden dat dit voldoende is om het beoogde beleid voor dat gebied te realiseren. Dat wil zeggen dat de omvang van de opgenomen dubbelbestemmingen zo ruim is dat, om het nagestreefde beleid te doen slagen, niet altijd de gehele dubbelbestemming behoeft te worden benut.

### **11.3 Gemeentelijke regels**

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



## Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels

### Artikel 12      Overgangsrecht

#### 12.1      Overgangsrecht bouwwerken

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

#### 12.2      Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.





**Artikel 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan "Asten Stegen 56-60 2012".

Behoort bij het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Asten van  
.....

De burgemeester,

.....

De secretaris,

.....





## Bijlagen bij de regels



