

**Asten woongebied loverbosch fase 1a
2010**

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Groen	13
Artikel 4	Groen - Haag	14
Artikel 5	Verkeer	15
Artikel 6	Water	17
Artikel 7	Wonen	18
Artikel 8	Waterstaat - Waterlopen	25
Hoofdstuk 3	Algemene regels	26
Artikel 9	Anti-dubbeltelbepaling	26
Artikel 10	Algemene bouwregels	26
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	28
Artikel 11	Overgangsrecht	28
Artikel 12	Slotregel	30

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Asten woongebied loverbosch fase 1a 2010' van de gemeente Asten.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0743.BP02010008-OW01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

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 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 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 de bijlage bij de regels is een overzicht van aan huis gebonden bedrijven opgenomen).

1.6 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 de bijlage bij de regels is een overzicht van aan huis gebonden beroepen opgenomen).

1.7 ambacht(elijke):

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.

1.8 bebouwing:

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

1.9 bestaande bebouwing:

de bebouwing, zoals deze bestaat op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpplan dan wel op grond van een verleende bouw- of omgevingsvergunning is c.q. kan worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.10 bestaand gebruik:

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

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.14 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.

1.15 bouwen:

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwlaag:

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 grond en met uitsluiting van kelder (ruimte onder peil) en zolder (ruimten onder de kap).

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak:

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

1.21 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.

1.22 bouwwijze:

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, waarbij:

- a. onder aaneengebouwd wordt verstaan een hoofdgebouw, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- b. onder gestapeld wordt een gebouw verstaan, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
- c. onder twee-aaneen wordt verstaan een hoofdgebouw, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
- d. onder vrijstaand wordt verstaan een hoofdgebouw, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen hoofdgebouw is aangebouwd.

1.23 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.

1.24 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.

1.25 erker:

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

1.26 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.

1.27 gebouw:

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

1.28 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel, door zijn bestemming, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.29 huishouden:

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

1.30 kap:

een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende dakschilden.

1.31 kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 1 m boven de gemiddelde, bestaande hoogte van het aan het gebouw grenzende terrein.

1.32 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 een gezond kind. Mantelzorg is vaak langdurig en intensief, doch onbetaald.

1.33 ondergronds bouwen:

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

1.34 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.

1.35 pergola:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van twee of meer palen, die onderling met elkaar verbonden zijn.

1.36 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.

1.37 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.

1.38 voorgevel:

de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel(s) van een hoofdgebouw, (doorgaans) gekeerd naar de weg of het openbaar gebied.

1.39 voorgevelrooilijn:

de lijn die gelijk loopt aan voorgevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan. (Van een hoofdgebouw gelegen op de hoek van twee straten moeten beide gevels van het hoofdgebouw, gelegen aan de straatkant, gezien worden als voorgevel).

1.40 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen, die het waterhuishoudkundige belang dienen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen, kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang of waterloop.

1.41 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.

1.42 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van dit plan;

1.43 woning/ wooneenheid:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

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

2.3 De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 De goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of daarbij gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals dakkapellen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 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.

2.6 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.

2.7 De oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.8 De oppervlakte van overkappingen / carports:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. bos;
 - d. speelvoorzieningen;
 - e. parken;
 - f. voet- en fietspaden;
 - g. beeldende kunstwerken;
 - h. nutsvoorzieningen;
 - i. geluidwerende voorzieningen;
 - j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. het gebruik van gronden voor parkeervoorzieningen;
- b. voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. voor lawaaisporten;
- d. voor verblijfsrecreatie.

Artikel 4 Groen - Haag

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Haag' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen in de vorm van een haag, alsmede paden en in- en uitritten ten behoeve van de ontsluiting van de woningen en de hierbij behorende parkeerplaatsen, een en ander met bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Bouwwerken zijn niet toegestaan, met uitzondering van:

- a. groenondersteunende hekwerken met een open constructie, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,8 m;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van wegverlichting, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 m.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
 - b. voet- en rijwielpaden;
 - c. verblijfsvoorzieningen;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. hondenuitlaatplaatsen;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. straatmeubilair;
 - h. speelvoorzieningen;
 - i. beeldende kunstwerken;
 - j. nutsvoorzieningen;
 - k. geluidwerende voorzieningen;
 - l. opstelplaatsen van huisvuilcontainers;
 - m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met bijbehorende voorzieningen.

5.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 5.1.1:

a langzaamverkeer

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaamverkeer' zijn uitsluitend bestemd voor langzaamverkeersontsluitingen.

b calamiteitenontsluiting

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenontsluiting' zijn voorzieningen ten behoeve van langzaamverkeer toegestaan en snelverkeervoorzieningen uitsluitend ten behoeve van de toegankelijkheid in het geval van calamiteiten.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;

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

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor het ontvangen, vasthouden, (tijdelijk) bergen en afvoeren van water, eventueel gecombineerd met infiltratie van water in de bodem.

Toegelaten zijn:

- waterpartijen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bruggen;
- groen, als bedoeld in artikel 3 van deze regels, echter uitsluitend indien daardoor de hoeveelheid oppervlaktewater niet wordt verminderd.

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Water' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het beheer en de daarbij behorende voorzieningen, zoals steigers, kademuren en oeverbeschoeiingen, mits de bouwhoogte van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 3,25 meter.

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

6.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 6.1 bedoelde gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het dempen van oppervlaktewater;
- b. het afgraven van oevers;
- c. het verleggen van water.

6.3.2 Uitzonderingen

Het in 6.3.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en/of werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- b. werken en/of werkzaamheden binnen het kader van het normale onderhoud en/of beheer;
- c. werken en/of werkzaamheden waarop de keur van het waterschap van toepassing is.

6.3.3 Advies waterschap

Alvorens de in 6.3.1 bedoelde vergunning te verlenen wordt bij de waterbeheerder advies ingewonnen omtrent de vraag of door de ingreep het waterhuishoudkundig belang niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. nutsvoorzieningen;
 - c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met de daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, toegangspaden en verhardingen en overeenkomstig de in 7.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

7.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 7.1.1:

a Parkeren

Voor parkeren geldt het volgende:

1. per woning dient de aanwezigheid van minimaal 2 parkeerplaatsen binnen het eigen bouwperceel te worden gewaarborgd, met uitzondering van de woningen aangeduid met 'minimum aantal parkeerplaatsen', bij deze woningen dient de aanwezigheid van minimaal 1 parkeerplaats per woning te worden gewaarborgd;
2. voor bouwpercelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeren' geldt dat parkeerplaatsen uitsluitend binnen het aanduidingsvlak mogen worden gerealiseerd. Ter plaatse van de parkeerplaatsen is uitsluitend een carport en/of pergola toegestaan.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van woningen en bij de woning behorende andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming.

7.2.2 Situering gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen en carports gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. bijgebouwen en carports zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande dat afstand van bijgebouwen en carports tot de voorgevelrooilijn niet minder dan 4 m mag bedragen.

7.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend woningen in de bouwwijze 'vrijstaand' toegestaan; ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' is maximaal één vrijstaande woning toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend woningen in de bouwwijze 'twee-aaneen' toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend woningen in de bouwwijze 'aaneengebouwd' toegestaan;
- d. de voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden geplaatst in de, evenwijdig aan de aanduiding 'gevellijn' gelegen, bouwgrens, met dien verstande dat:
 1. de verplichting van het plaatsen van de voorgevel in de bouwgrens, niet geldt voor bouwvlakken met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - terugliggende voorgevel';
- e. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' mag de maximale oppervlakte van een woning niet meer bedragen dan is aangegeven;
- g. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' is aangegeven;
- h. de woningen zijn voorzien van een kap met een dakhelling van minimaal 48 graden en maximaal 52 graden;
- i. de nokrichting mag uitsluitend evenwijdig aan de aanduiding 'gevellijn' worden gesitueerd, met dien verstande dat:
 1. de verplichting van een evenwijdige nokrichting niet geldt voor de bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting'; binnen deze bouwvlakken mag de nok uitsluitend dwars op de gevellijn worden gesitueerd.

7.2.4 Bijgebouwen en carport

Voor het bouwen van bijgebouwen en carports gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,25 m, danwel de hoogte van de eerste verdiepingvloer;
- b. een aangebouwd bijgebouw mag uitsluitend worden gebouwd met een plat dak;
- c. de bouwhoogte van een carport mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- e. de dakhelling van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 40° bedragen;
- f. de oppervlakte aan bijgebouwen en carports mag niet meer bedragen dan 60 m², danwel maximaal 90 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 90', met dien verstande dat het bebouwingspercentage van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer mag bedragen dan 50 %;
- g. aan de achterzijde van het hoofdgebouw 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 boven de goothoogte van het bijgebouw bedraagt;

4. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- h. in afwijking van het bepaalde in 7.2.2 sub b, zijn aangebouwde bijgebouwen buiten de aanduiding 'bouwvlak' en 'bijgebouwen' toegestaan indien er voldaan wordt aan de volgende regels:
 1. de diepte bedraagt niet meer dan 1,5 m;
 2. de breedte bedraagt niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel, met dien verstande dat dit nooit meer bedraagt dan 4 m;
 3. indien een aan- of uitbouw of een overkapping in de zijtuin wordt gesitueerd, bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m;
 4. de afstand tot het openbare gebied bedraagt minimaal 3 m.

7.2.5 *Ondergrondse gebouwen*

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" en de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

7.2.6 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen en carports, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het gebied, gelegen buiten de aanduiding 'bouwvlak' en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' 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 binnen de overige gronden mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

7.3 **Afwijken van de bouwregels**

7.3.1 *Goothoogte, nokrichting, maximum bebouwd oppervlak, dakhelling en bouwen in gevellijn*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.3 wat betreft de voorgeschreven goothoogte en/of nokrichting en/of maximum bebouwd oppervlak en/of dakhelling en/of bouwen in de gevellijn, met inachtneming van de voorgaande voorwaarden:

- de maximale goothoogte mag niet meer gaan bedragen dan 6 m;
- het maximum bebouwd oppervlak mag met niet meer dan 20 % toenemen;
- de dakhelling mag niet meer gaan bedragen dan 60°;
- de voorgevel mag op niet meer dan 3 m uit de gevellijn worden gesitueerd;

en met dien verstande dat:

- a. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;

- b. er geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving plaatsvindt.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken 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 aan huis verbonden beroep of bedrijf, behoudens indien hiervoor ontheffing is verleend op grond van 7.5.1.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Aan huis gebonden beroep / bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.4.1 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 (bedrijfs)activiteiten zich beperken tot een oppervlakte van maximaal 50 m² 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 1 of het bedrijfsactiviteiten betreffen van categorie 1- bedrijven volgens de toegenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, die als Bijlage 2 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.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

7.6.1 Wro-zone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' het bestemmingsplan te wijzigen teneinde binnen het aanduidingsvlak zowel woningen in de bouwwijze 'vrijstaand' als 'twee-aaneen' toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. binnen het aanduidingsvlak zijn maximaal 6 woningen toegestaan;
- 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 stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- d. er wordt voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen per woning.

7.6.2 Wro-zone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' het bestemmingsplan te wijzigen teneinde woningen in de bouwwijze 'aaneengebouwd' en 'twee-aaneen' toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. binnen het aanduidingsvlak zijn maximaal 10 woningen toegestaan;
- 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 stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- d. er wordt voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen per woning, danwel minimaal 1 parkeerplaats per woning voor woningen in de bouwwijze 'aaneengebouwd'.

7.6.3 Wro-zone - wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3' het bestemmingsplan te wijzigen teneinde binnen het aanduidingsvlak maximaal 8 aaneengebouwde woningen toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- c. er wordt voorzien in minimaal 1 parkeerplaats per woning.

7.6.4 Wro-zone - wijzigingsgebied 4

Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 4' het bestemmingsplan te wijzigen teneinde woningen in de bouwwijze 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd' toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. binnen het aanduidingsvlak zijn maximaal 9 woningen toegestaan;
- b. het maximum aantal aaneen te bouwen woningen mag niet meer bedragen dan 3;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;

- e. er wordt voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen per woning, danwel minimaal 1 parkeerplaats per woning voor woningen in de bouwwijze 'aaneengebouwd'.

7.6.5 Wro-zone - wijzigingsgebied 5

Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 5' het bestemmingsplan te wijzigen teneinde maximaal 6 vrijstaande woningen toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- c. er wordt voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen per woning.

7.6.6 Wro-zone - wijzigingsgebied 6

Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 6' het bestemmingsplan te wijzigen teneinde woningen in zowel de bouwwijze 'vrijstaand' als 'twee-aaneen' toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. binnen het aanduidingsvlak zijn maximaal 7 woningen toegestaan;
- 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 stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- d. er wordt voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen per woning.

7.6.7 Wro-zone - wijzigingsgebied 7

Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 7' het bestemmingsplan te wijzigen teneinde woningen in de bouwwijze 'aaneengebouwd' en 'vrijstaand' toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. binnen het aanduidingsvlak zijn maximaal 6 woningen toegestaan;
- 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 stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- d. er wordt voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen per woning, danwel minimaal 1 parkeerplaats per woning voor woningen in de bouwwijze 'aaneengebouwd'.

Artikel 8 Waterstaat - Waterlopen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van de bestemming 'Water'.

8.2 Bouwregels

Op de tot 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden mogen, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen, uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken van geringe omvang, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de watergang en/of de regenwaterbuffer, mits de hoogte van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 3,00 meter;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het beheer en de daarbij behorende voorzieningen, zoals steigers, kademuren en oeverbeschoeiingen, mits de hoogte van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 3,25 meter.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelbepaling

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 10 Algemene bouwregels

10.1 Algemeen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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.

11.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 11.1.1 met maximaal 10 %.

11.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 11.1.1 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.2.1, 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.

11.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 11.2.1, 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.

11.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 11.2.1 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Asten woongebied loverbosch fase 1a 2010'.