

# WIJZIGINGSPLAN

Heusden Komgebied 2011,  
wijziging Heusden Oost fase 2

**Regels**



## Onhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	13
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>15</b>
Artikel 3 Groen	15
Artikel 4 Verkeer	17
Artikel 5 Wonen	18
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>25</b>
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 7 Algemene bouwregels	25
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	26
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	28
Artikel 11 Algemene procedureregels	29
Artikel 12 Overige regels	29
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>30</b>
Artikel 13 Overgangsrecht	30
Artikel 14 Slotregel	31
<b>Bijlagen</b>	
Bijlage 1	Toegesneden lijst van bedrijfstypen
Bijlage 2	Overzicht aan huis gebonden bedrijf en aan huis gebonden beroep



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 plan

het wijzigingsplan “Heusden Komgebied 2011, wijziging Heusden Oost fase 2” van de gemeente Asten.

#### 1.2 wijzigingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0743.BPW2018002-VS01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

#### 1.3 verbeelding

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

#### 1.4 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.

#### 1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.6 aaneengebouwde woning

woning deel uitmakend van een blok van ten minste drie door middel van het hoofdgebouw verbonden woningen.

#### 1.7 aan- en uitbouw

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

*ter verduidelijking:*

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

#### 1.8 aan huis verbonden 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).

### **1.9 aan huis verbonden 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, ontwerp-technisch of daarmee gelijk te stellen gebied (in bijlage 2 is een overzicht van aan huis gebonden beroepen opgenomen).

#### **1.10 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.

#### **1.11 ambacht(elijk) 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.

#### **1.12 bebouwing**

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

#### **1.13 bebouwingspercentage**

een in 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.

#### **1.14 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.

#### **1.15 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.

#### **1.16 begane grond**

de eerste bouwlaag boven het peil.

**1.17 bestaand**

a. bebouwing:

bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan legaal aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning;

b. gebruik:

het legale gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

**1.18 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.19 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met dezelfde bestemming.

**1.20 bevoegd gezag**

bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wabo.

**1.21 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.

**1.22 bijgebouwgrens**

de grens van de aanduiding 'bijgebouwen'.

**1.23 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.

**1.24 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**1.25 bouwlaag**

een 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 een onderbouw/kelder en zolder.

**1.26 bouwperceel**

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

**1.27 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel.

**1.28 bouwvlak**

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

**1.29 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 hetzij indirect steun vindt in of op de grond.

**1.30 brandgang**

een ontsluiting van woningen c.q. huizenblokken ten behoeve van de bereikbaarheid van het achtererf en de daar gelegen bijgebouwen (erfdienstbaarheid), alsmede bedoeld voor het waarborgen van de veiligheid bij calamiteiten.

**1.31 carport/overkapping**

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

**1.32 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.

**1.33 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop/huur aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop/verhuur, verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die deze 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.*

**1.34 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..*

**1.35 doeleinden van openbaar nut**

voorzieningen, die aan een ieder ten goede komen en waardoor onroerende zaken worden gebaat, zoals transformatorhuisjes en schakelkastjes, ondergrondse lokale leidingen, tele- en datacommunicatieleidingen, riolering, geldautomaten, telefooncellen en wachthuisjes, straatvoorzieningen (o.a. voor afvalstoffen, verlichting en brandkranen), waterhuishoudkundige voorzieningen en milieutechnische voorzieningen.



**1.36 erf**

al dan niet bebouwd bouwperceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden:

- a. achtererfgebied:  
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;
- b. voorerfgebied:  
erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

**1.37 erker**

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

**1.38 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.

**1.39 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.

**1.40 gebouw**

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

**1.41 geschakelde woning**

woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd.

**1.42 hoofdgebouw**

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen 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.*

**1.43 horeca**

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

**1.44 huishouden**

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

**1.45 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.*

**1.46 omgevingsvergunning**

een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

**1.47 onderbouw**

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven maaiveld is gelegen.

**1.48 ondergronds bouwen**

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

**1.49 openbaar toegankelijk gebied**

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, 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.

**1.50 openbare nutsvoorziening**

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

**1.51 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.

**1.52 peil**

voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;  
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 2,5 cm per meter gemeten vanaf de weg tot de hoofdtoegang (richtlijn).*

**1.53 seksinrichting**

en 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.

**1.54 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.

**1.55 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.

**1.56 twee-aaneen woning**

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee via de hoofdgebouwen verbonden woningen.

**1.57 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.

**1.58 verblijfsruimte**

ruimte voor het verblijven van mensen.

**1.59 verdieping**

een bouwlaag die is gelegen boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

**1.60 voorgevel**

de gevel, die grenst aan de straat met de adreszijde van de woning, met dien verstande dat dit betreft de gevel zoals die is gebouwd bij het realiseren van de woning.

**1.61 voorgevelrooilijn**

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

**1.62 vrijstaande woning**

een woning, waarvan het hoofdgebouw hoogstens door middel van de bijgebouwen met een andere woning verbonden is en waarvan geen van beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens staan.

**1.63 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.

**1.64 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.

**1.65 woning/wooneenheid**

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

**1.66 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, breedte en 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 bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een 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.

*ter verduidelijking:*

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

### 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 scheidingsmuren) 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 bouwperceelgrens

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

**2.10 het 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.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, zoals trapvelden, speelplaatsen, plantsoenen, waterpartijen met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen;
- b. (half)verharde wegen als verbindingsweg of perceelsontsluiting;
- c. duurzaam bodem- en waterbeheer, waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratie- en buffervoorzieningen;
- d. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde doeleinden;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals straatmeubilair, zitbanken, afvalbakken, honden- en speelvoorzieningen, ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde doeleinden.

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

- a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup>.
- b. De hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,25 meter.
- c. De hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,25 meter met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen.

#### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 7.2.

#### 3.4 Afwijken van de bouwregels

##### 3.4.1 Afwijking voor kunstwerken, kunstobjecten, speelvoorzieningen en vlaggenmasten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels met betrekking tot de bebouwing ten behoeve van de oprichting van kunstwerken, kunstobjecten, speelvoorzieningen en vlaggenmasten, mits:

- a. deze qua aard en omvang in de omgeving passen met een maximum oppervlakte van 10 m<sup>2</sup> per object;

- b. in het geval van speelvoorzieningen: de bodem blijkt een vooraf ingesteld bodemonderzoek niet zodanig is verontreinigd dat wettelijke bezwaren bestaan tegen oprichting;
- c. de bouwhoogte van kunstwerken, kunstobjecten en vlaggenmasten maximaal 8,00 meter bedraagt;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen maximaal 4,00 meter bedraagt.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. standplaats voor de verkoop van goederen en diensten, promotie, markten, kermissen en evenementen, mits:
  - 1. het geen belemmering voor de verkeersafwikkeling vormt;
  - 2. het geen onomkeerbare verandering van de in artikel 3.1 genoemde doeleinden tot gevolg heeft.
- b. perceelontsluiting onder de voorwaarde dat per bouwperceel maximaal één ontsluitingsweg is toegestaan met een breedte van ten hoogste 4,0 meter.

### **3.6 Wijzigingsbevoegdheid**

#### *3.6.1 Wijziging in de bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Groen' wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' voor het plaatsen van masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering, onder de voorwaarden dat:

- a. voldaan wordt aan de voorwaarde dat de hoogte van een mast niet meer bedraagt dan 40,00 m;
- b. deze passen binnen het stedenbouwkundige en landschappelijke beeld ter plaatse;
- c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- d. 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.



## Artikel 4 Verkeer

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bewegend en stilstaand verkeer en de daarbij behorende voorzieningen;
- b. duurzaam bodem- en waterbeheer, waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratievoorzieningen;
- c. voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;
- d. standplaats voor markten en evenementen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. bruggen en duikers.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de in artikel 4.1 genoemde doeleinden;
- b. (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van de afvalinzameling en afvalverwijdering.

#### 4.2.2 Overige regels met betrekking tot bebouwing

Binnen het bestemmingsvlak mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3,25 meter bedragen, met uitzondering van voorzieningen voor verlichting, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 8 meter mag bedragen.

### 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 7.2.

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval niet verstaan het gebruik van de grond voor standplaats voor de verkoop van goederen en diensten, promotie, markten, kermissen en evenementen, mits:

- a. het geen belemmering voor de verkeersafwikkeling vormt;
- b. het geen onomkeerbare verandering van de in artikel 4.1 genoemde doeleinden tot gevolg heeft.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- c. met de daarbij behorende voorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

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

- a. vrijstaande, geschakelde, halfvrijstaande/twee-aaneen en aaneengesloten/aaneengebouwde woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 5.2.2 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 aantal woningen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden', met dien verstande dat het totale aantal woningen binnen het plangebied van het wijzigingsplan "Heusden Komgebied 2011, wijziging Heusden oost fase 2" niet meer mag bedragen dan 39.
- c. De voorgevel van het hoofdgebouw dient in of binnen een afstand van maximaal 2,00 meter achter de naar de weg toegekeerde bouwgrens gebouwd te worden.
- d. De voorgevel van het hoofdgebouw dient voor ten minste 70% 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 afstand van het hoofdgebouw bedraagt, bij:
  1. vrijstaande woningen minimaal 3,00 meter tot beide zijdelingse perceelsgrenzen van het bouwperceel;
  2. bij halfvrijstaande/twee-aaneen of geschakelde woningen minimaal 3,00 meter tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen van het bouwperceel.
- g. De diepte van het hoofdgebouw bedraagt bij:
  1. vrijstaande woningen maximaal 14,00 meter;
  2. halfvrijstaande/twee-aaneen of geschakelde woningen maximaal 12,00 meter;
  3. aaneengesloten/aaneengebouwde woningen maximaal 10,00 meter, mits de diepte van de achtertuin minimaal 8,00 meter bedraagt.
- h. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' en de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven.
- i. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goothoogte niet meer bedragen dan is aangegeven.
- j. De voorgevel van een bijgebouw dient tenminste 3,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd.

### 5.2.3 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 bouwperceel maximaal 60 m<sup>2</sup> aan bouwwerken worden opgericht met dien verstande dat in totaal maximaal 50% van het bijgebouwenvlak mag worden bebouwd, uitgezonderd ter plaatse van een bouwperceel behorende bij een vrijstaande woning waar 90 m<sup>2</sup> aan bouwwerken mag worden opgericht met dien verstande dat in totaal maximaal 50% van het bijgebouwenvlak mag worden bebouwd.
- c. De maximale goothoogte van een bijgebouw bedraagt 3,25 meter.
- d. Bijgebouwen mogen worden afgedekt met een kap mits de bouwhoogte van een bijgebouw niet meer bedraagt dan 5,50 meter.
- e. Brandgangen dienen vrij te blijven van bebouwing tot een minimale breedte van 1,20 meter.

### 5.2.4 Ondergronds bouwen

- a. Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.
- b. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:
  1. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder bouwwerken;
  2. 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>;
  3. in de voorgevelrooilijn en/of bij hoekpercelen tevens de zijdelingse perceelsgrens is ten hoogste één toegang van buitenaf toegestaan met een maximale breedte van 3,50 meter;
  4. in aanvulling op het bepaalde sub 1 en 2 is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    - 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;
    - 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;
    - het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
  5. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
  6. bij het berekenen van de geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

### 5.2.5 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Het bouwvlak c.q. de voorgevel of het verlengde daarvan 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 voorgevel 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;
    - de afstand tot de bestemming 'Verkeer' of 'Groen' niet minder dan 3,00 meter 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;
    - de afstand tot de bestemming Verkeer niet minder dan 3,00 meter bedraagt;
  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;
    - indien de carport is gelegen op de hoek van een hoekperceel de afstand tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 2,00 meter 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 of het verlengde daarvan, uitgezonderd bij hoekpercelen waarvoor geldt:
  1. bij vrijstaande woningen minimaal 10 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan;
  2. bij halfvrijstaande/twee-aaneen of geschakelde woningen minimaal 8 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan;
  3. bij aaneengesloten/aaneengebouwde woningen minimaal 6 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan;
  4. minimaal 45 graden uit de hoek van de achterliggende woning.
- c. Dakterrassen mogen worden opgericht ter plaatse van hoofdgebouwen en bijgebouwen binnen het bouwvlak, mits belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- d. De hoogte van de afscheiding van dakterrassen mag maximaal 1,20 meter hoger zijn dan de goothoogte van het bijgebouw.

### 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen:

- a. aan de situering en afmetingen van bouwwerken, met een maximum afwijkingpercentage 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;
- b. aan de situering en afmetingen van bouwwerken, voor zover dit noodzakelijk is voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld.

## 5.4 Afwijken van de bouwregels

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van een groter dan het toegelaten oppervlak aan bijgebouwen, onder de voorwaarden dat:

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

### 5.4.2 Afwijking voor het overschrijden van de maximale hoogte van erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van erfafscheidingen met een hoogte van maximaal 2,00 meter bij hoekpercelen tot minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan, onder de voorwaarden dat:

- a. gelet op de situering en/of wijze van uitvoering van de erfafscheiding, geen nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid ontstaan;
- b. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- c. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig worden geschaad;
- d. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

### 5.4.3 Afwijking voor het realiseren van een voorgevelbreedte smaller dan 5,40 meter

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van een woning met een smallere voorgevelbreedte dan 5,40 meter, onder de voorwaarden dat:

- a. de noodzaak vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing dan wel economische haalbaarheid wordt aangetoond;
- b. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

### 5.4.4 Afwijking voor het toestaan van een carport op minder dan 2 meter uit de bestemming Verkeer

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van een carport bij hoekpercelen op minder dan 2,00 meter uit de bestemming Verkeer onder de voorwaarden dat:

- a. gelet op de situering en/of wijze van uitvoering van de carport, geen nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid ontstaan;
- b. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

#### *5.4.5 Afwijking voor het realiseren van een woning op minder dan 3,00 m uit de zijdelingse perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning voor het realiseren van het hoofdgebouw van een vrijstaande woning op een afstand aan één zijde van minder dan 3,00 m uit de zijdelingse perceelsgrens van het bouwperceel, onder de voorwaarden dat:

- a. de noodzaak vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing wordt aangetoond;
- b. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- d. de desbetreffende afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van het bouwperceel ten minste 1,50 m bedraagt;
- e. het hoofdgebouw van de vrijstaande woning is gelegen binnen een bouwvlak waarbinnen behalve vrijstaande woningen ook twee-aaneen en geschakelde woningen mogen worden gebouwd.

#### *5.4.6 Afwijking voor het niet evenwijdig bouwen aan de weg*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 5.2.2 onder d voor het niet evenwijdig bouwen van de voorgevel aan de naar de weg gekeerde bouwgrens onder voorwaarden dat:

- a. de noodzaak vanuit een goede of doelmatige, functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing wordt aangetoond;
- b. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- d. de voorgevel maximaal 15° ten opzicht van de weg mag worden gedraaid.

### **5.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *5.5.1 Specifieke gebruiksregels van de gronden*

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het wijzigingsplan 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.

#### *5.5.2 Specifieke gebruiksregels van de opstallen*

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

- a. voor bewoning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft, anders dan in het kader van 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. voor industriële doeleinden;
- e. als beroepsmatige werk- en/of opslagruimte, ten behoeve van een aan huis gebonden beroep, bedrijf of ambachtelijk bedrijf, tenzij hiervoor een vergunning is verleend;
- f. voor bedrijfsdoeleinden;
- g. voor detailhandel, anders dan als ondergeschikte activiteit in verband met het toegestane gebruik;
- h. voor groothandel;

- i. voor dienstverlening;
- j. voor horeca;
- k. voor kantoren;
- l. voor recreatie;
- m. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen;
- n. voor opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.

## 5.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 5.6.1 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, 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.

### 5.6.2 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.

### *5.6.3 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 vindt plaats in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen;
- b. de gebruikruimte voor bed & breakfast bedraagt niet meer 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.



## 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 inwerkingtreding van het wijzigingsplan 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 inwerkingtreding van het wijzigingsplan 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 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.

## **7.3 Waterhuishouding**

### **7.3.1**

Bij nieuw- of verbouw of wijziging van het gebruik dient de inrichting van de gronden zodanig plaats te vinden, dat wordt voldaan aan de eisen uit het op moment van aanvraag geldende Gemeentelijk rioleringsplan (GRP).

### **7.3.2**

Als er maatregelen moeten worden getroffen om de ontwikkeling hydrologisch neutraal plaats te kunnen laten vinden, is initiatiefnemer of aanvrager verplicht om deze maatregelen te realiseren en in stand te houden.

## **Artikel 8 Algemene gebruiksregels**

### **8.1 Gebruiksverbod**

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

### **8.2 Strijdig gebruik**

Onder gebruiken in strijd met het wijzigingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken 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 Algemene regels tot afwijking

#### 9.1.1 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 meter 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.

#### 9.1.2 Bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Wonen'

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, is het bevoegd gezag bevoegd om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de regels binnen de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Wonen' van het plan voor:

- a. het oprichten of uitbreiden van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, tot een hoogte van maximaal 15 meter. Voor lichtmasten is een maximale hoogte van 20 meter toegestaan;
- b. de aanleg of aanpassing van parkeer-, weg-, water- en/of groenvoorzieningen;
- c. het wijzigen van het gebruik van onbebouwde gronden, niet ten behoeve van bouwen.

### 9.1.3 Voorwaarden

De in 9.1.2 genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien:

- a. voldaan wordt aan het vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing van de voorgestane ontwikkeling, waaronder mede wordt begrepen dat uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken moet blijken dat de gronden geschikt zijn voor de beoogde ontwikkeling;
- b. er geen sprake is van strijd met het provinciaal of nationaal ruimtelijk beleid;
- c. er geen sprake is van strijd met relevante wet- en regelgeving;
- d. een watertoets is uitgevoerd. Deze voorwaarde geldt niet wanneer op voorhand vaststaat dat bij het project geen waterhuishoudkundige relevante aspecten aan de orde zijn;
- e. deze naar aard en omvang passen binnen de ruimtelijke (stedenbouwkundig en functioneel) uitgangspunten van het wijzigingsplan en de aard, schaal en functie van de kern.

## 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 wijzigingsplan 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 in verband met verschuiving van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het wijzigingsplan wijzigen ten behoeve van een verschuiving van het bouwvlak onder de voorwaarden dat:

- a. het bouwvlak aan de zijde van de voorgevel verschuift richting de bestemming 'Verkeer';
- b. het bouwvlak niet voor de voorgevel van aangrenzende woningen is gelegen;
- c. de oppervlakte van het bouwvlak niet toeneemt;
- d. de verschuiving 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 Algemene procedureregels**

### **11.1 Nadere eisen**

Bij toepassing van nadere eisen, die onderdeel uitmaken van dit plan, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerpbesluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende vier weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

## **Artikel 12 Overige regels**

### **12.1 Parkeernorm**

Voor de in dit plan voorkomende bestemmingen zijn de parkeernormen als bedoeld in het geldend gemeentelijk parkeerbeleid, zoals vastgelegd in de “Nota Parkeernormen 2016” of diens rechtsopvolger(s), van toepassing.

### **12.2 Wettelijke regelingen**

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

### **12.3 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 wijzigingsplan.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 13 Overgangsrecht

#### *13.1 Overgangsrecht bouwwerken*

##### *13.1.1*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan 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.

##### *13.1.2*

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

##### *13.1.3*

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.

### **13.2 Overgangsrecht gebruik**

#### *13.2.1*

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

#### *13.2.2*

Het is verboden het met het wijzigingsplan 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.

#### *13.2.3*

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.

#### *13.2.4*

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende wijzigingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### **Artikel 14 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan “Heusden Komgebied 2011, wijziging Heusden oost fase 2”.

