

# REGELS





## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>1</b>
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	6
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>7</b>
Artikel 3	Maatschappelijk	7
Artikel 4	Waarde - Archeologie	11
Artikel 5	Waarde - Bomen	13
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>15</b>
Artikel 6	Antidubbelregel	15
Artikel 7	Overige regels	16
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>18</b>
Artikel 8	Overgangsrecht	18
Artikel 9	Slotregel	19





## **Hoofdstuk 1      Inleidende regels**

### **Artikel 1      Begrippen**

#### **1.1      plan:**

het bestemmingsplan 'Heusden Pastoor Arnoldstraat' van de gemeente Asten.

#### **1.2      bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0743.BP02010005-VS01 met de bijbehorende regels.

#### **1.3      aanduiding:**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

#### **1.4      aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### **1.5      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.

#### **1.6      bebouwing:**

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

#### **1.7      bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

#### **1.8      bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### **1.9      besluit omgevingsrecht:**

besluit van 25 maart 2010, houdende regels ter uitvoering van de Wabo.

#### **1.10      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.



**1.11 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

**1.12 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.13 bouwperceel:**

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

**1.14 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**1.15 bouwvlak:**

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

**1.16 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.

**1.17 bijgebouwgrens:**

de grens van de aanduiding 'bijgebouwen'.

**1.18 dagrecreatie:**

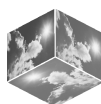
verblijf buiten de woning voor recreatieve doeleinden zonder dat er een overnachting elders mee gepaard gaat.

**1.19 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 worden hieronder niet begrepen.*



### **1.20 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:**

bedrijf of instelling voor het bedrijfsmatig verrichten van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen een kapperszaak, schoonheidsinstituut, centrum voor fysiotherapie of een fitnesscentrum, fotostudio, uitzendbureau, bank, stome-rij, wasserette, apotheek, reisbureau en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf of inrichting, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een horecabedrijf. Dienstverlening door een horecabedrijf of een sekswinkel wordt hieronder niet begrepen.

*ter verduidelijking:*

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

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

### **1.21 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.

### **1.22 gebouw:**

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

### **1.23 groothandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen ten verkoop, het (door)verkoop en/of leveren van goederen, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere beroeps- of bedrijfsactiviteit.

### **1.24 hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw op een bouwperceel valt aan te merken.

### **1.25 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.

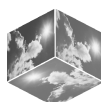
*ter verduidelijking:*

*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.*

### **1.26 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.*

**1.27 GVVP:**

Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan.

**1.28 omgevingsvergunning:**

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2. Wabo.

**1.29 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).*

**1.30 recreatie:**

alle activiteiten die in de vrije tijd plaatsvinden en ontspanning tot doel hebben;

**1.31 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.

**1.32 sociaal-cultureel:**

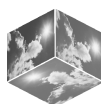
zowel het sociale als culturele aspect betreffend. Waarbij het sociale aspect staat voor het omgaan van mensen met elkaar en het culturele aspect staat voor alles wat met kunst en beschaving te maken heeft.

**1.33 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.

**1.34 Wabo:**

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.



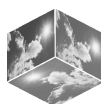


**1.35 woning/wooneenheid:**

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

**1.36 Wro:**

Wet ruimtelijke ordening.



## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.2      de goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.3      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.

### **2.4      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.

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

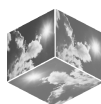
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.6      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.

### **2.7      Ondergeschikte bouwonderdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, lichtkoepels, 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 Maatschappelijk

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sociaal-culturele, religieuze, sportieve, dagrecreatieve, zorggerichte, educatieve en overheidsdoeleinden;
  - b. horeca;
  - c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
  - d. voorzieningen ten behoeve van parkeren en ontsluiting;
- en de daarbij behorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 7.2.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen ten behoeve van de in 3.1 genoemde doeleinden, uitsluitend ter plaatse van het bouwvlak;
- b. bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bij het oprichten van bebouwing dient voldaan te worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in het GVVP.

##### 3.2.2 Regels ter plaatse van het bouwvlak

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd.
- c. De goot- en bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.

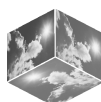
##### 3.2.3 Regels met betrekking tot ondergrondse werken en werkzaamheden

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

##### 3.2.4 Regels met betrekking tot ondergrondse bouwwerken

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 en/of bij hoekpercelen tevens de zijdelingse perceelsgrens is ten hoogste één toegang van buitenaf toegestaan met een maximale breedte van 3,50 meter;
- d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- e. 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.

### 3.2.5 Overige regels met betrekking tot bebouwing

Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,25 meter bedragen, met uitzondering van:

- a. erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen of niet meer dan 2,00 meter indien minimaal 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn gelegen;
- b. speelvoorzieningen waarvan de hoogte niet meer dan 4,0 meter mag bedragen;
- c. lichtmasten of vlaggenmasten waarvan de hoogte niet meer dan 8,0 meter mag bedragen.

## 3.3 Nadere eisen

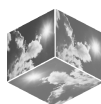
Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van bouwwerken, met een maximum afwijkingspercentage van 10%, indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden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

## 3.4 Afwijken van de bouwregels

### 3.4.1 Afwijking evenementen

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

- a. de evenementen zijn toegestaan in het kader van de evenementennota;
- b. het evenement maximaal 5 dagen betreft inclusief opbouwen, inrichten, afbreken en opruimen;
- c. er geen horeca ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement;
- d. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten;
- e. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien;



- f. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- g. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

#### *3.4.2 Afwijking voor kunstwerken, kunstobjecten en vlaggenmasten*

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels ten behoeve van de oprichting van kunstwerken, kunstobjecten 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. de bouwhoogte maximaal 8,00 meter bedraagt.

#### *3.4.3 Afwijking voor een grotere hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een grotere hoogte dan is toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van het aangrenzende bestaande hoofdgebouw;
- b. het geen erfafscheidingen betreft;
- c. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
- d. deze bouwwerken, geen gebouw zijnde, zich niet verzetten tegen de omgevingscriteria van de Welstandsnota;
- e. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- f. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *3.5.1 Specifieke gebruiksregels van de gronden*

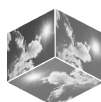
Onder strijdig gebruik wordt verstaan het gebruik van de gronden anders dan voor:

- a. parkeren;
- b. groen en/of tuin;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. oppervlakteverhardingen;
- e. opslag, overeenkomstig het normale toegelaten gebruik;
- f. speelvoorzieningen.

#### *3.5.2 Specifieke gebruiksregels van de opstallen*

Onder strijdig gebruik wordt verstaan het gebruik van de opstallen:

- a. voor bewoning;
- b. voor ambachtelijke en industriële doeleinden;
- c. voor detailhandel en groothandel, anders dan als ondergeschikte activiteit in verband met het toegestane gebruik;
- d. voor dienstverlening anders dan als ondergeschikte activiteit in verband met het toegestane gebruik;



- e. voor kantoren, anders dan als ondergeschikte activiteit in verband met het toegestane gebruik;
- f. voor verblijfsrecreatie;
- g. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen;
- h. als seksinrichting of escortbedrijf;
- i. voor opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, dat valt onder de Wet milieubeheer.

### **3.6 Wijzigingsbevoegdheid**

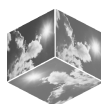
#### *3.6.1 Wijziging in verband met geringe afwijkingen of onnauwkeurigheden*

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.

#### *3.6.2 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 milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan met 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 4 Waarde - Archeologie**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

### **4.2 Bouwregels**

Op of in de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van verbouw of nieuwbouw van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte aan bestaande bebouwing met maximaal 100 m<sup>2</sup> mag worden vergroot.

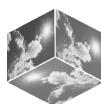
### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2 en nieuwe bebouwing toestaan, onder de voorwaarden dat:

- a. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming;
- b. het oprichten van bebouwing niet zal leiden tot verstoring van de archeologische resten omdat niet dieper wordt gegraven dan 50 cm onder maaiveld;
- c. indien het oprichten van bebouwing kan leiden tot een verstoring van archeologische resten, aan de vergunning de volgende regels worden verbonden, inhoudende een verplichting tot:
  1. het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
  3. het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek teneinde de aard, omvang en gaafheid van eventuele archeologische resten vast te stellen, of;
  4. het te laten begeleiden van de activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de voorschriften te stellen kwalificaties, indien de activiteit tot bodemverstoring leidt.
- d. het bevoegd gezag deskundig archeologisch advies heeft ingewonnen bij een organisatie die werkt volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

### **4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden**

- a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden op of in de tot 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden, de volgende bodemingrepen uit te voeren:
  1. het verlagen van de bodem of afgraven van gronden, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
  2. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan de bouwvoor (bij conventie 30 cm tenzij anders waargenomen op het terrein) waartoe ook gerekend kan worden diepploegen, woelen, mengen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
  3. het verlagen van het waterpeil.
- b. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in de tot 'Waarde - Archeologie' aan-



gewezen gronden, voor zover niet bebouwd de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het ophogen;
2. het omzetten van grasland in bouwland;
3. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
4. het aanleggen van diepwortelende beplantingen, bos of boomgaard;
5. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
6. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatie- of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
7. het aanbrengen van constructies die verband houden met bovengrondse leidingen;
8. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere waterlopen;
9. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.

#### **4.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' verwijderen mits na concreet onderzoek is aangetoond en na advies van een deskundige organisatie is gebleken dat de noodzaak voor bescherming van de archeologische waarden niet (meer) aanwezig is.





## **Artikel 5 Waarde - Bomen**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Bomen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de als beschermingswaardig gewaardeerde boombeplanting, voor zover en zolang aanwezig.

### **5.2 Bouwregels**

- a. Het is verboden binnen de als 'Waarde-Bomen' aangewezen gronden te bouwen.
- b. Dit verbod geldt niet indien een kapvergunning onherroepelijk rechtskracht heeft gekregen.

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

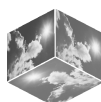
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 5.2., indien wordt aangetoond dat door het bouwen en/of gebruik van de gronden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom niet worden aangetast.

Ten behoeve van het verlenen van de afwijking dient aan het bevoegd gezag een bomen-effectrapportage overlegd te worden, waaruit blijkt dat de bouw of werken en/of werkzaamheden geen onevenredige gevolgen hebben voor de levensvatbaarheid en de ruimtelijke, monumentale of ecologische betekenis van de boom.

Het bevoegd gezag is tevens bevoegd bij het toepassen van de afwijking nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken de aard van de verhardingen.

### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

- a. Onder verboden gebruik wordt verstaan het gebruik van de gronden, voor:
  1. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
  2. het leggen van drainagebuizen;
  3. het aanleggen en verharderen van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  4. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
  5. het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeding, (bron)bemaling, drainage of andere wijze;
  6. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze van indrijven van voorwerpen in de grond;
  7. bovengrondse activiteiten waarbij een beschermingswaardige boom in de weg staat.
- b. Het onder a. gestelde is niet van toepassing op:
  1. normale onderhouds- en beheerswerkzaamheden, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;



2. werken en/of werkzaamheden, die op het tijdstip waarop het bestemmingsplan onherroepelijk van kracht is, in uitvoering zijn mits het verrichten van deze handelingen niet de dood of ernstige beschadiging of ontsiering van de boom tot gevolg (kunnen) hebben.



## **Hoofdstuk 3            Algemene regels**

### **Artikel 6            Antidubbelregel**

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 Overige regels**

### **7.1 (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.

### **7.2 Voorrangsregeling**

#### *7.2.1 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.

#### *7.2.2 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.

#### *7.2.3 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen*

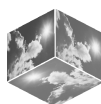
Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat, gelet op het totaalbeleid voor het plangebied, dubbelbestemmingen gericht op het instandhouden of ontwikkelen van het groene karakter en het voorkomen van bebouwing voorgaan boven dubbelbestemmingen met bebouwing. In concreto wordt in afnemende mate prioriteit verleend aan de dubbelbestemming:

- a. waarde – archeologie;
- b. waarde – bomen.

Uitzondering hierop, in de vorm van nevenschikking, is mogelijk, wanneer compensatie van eventueel verlies aan kwaliteit is gegarandeerd.

### **7.3 Gemeentelijke regels**

Indien en voorzover 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.



### 7.3.1 *Parkeren*

Daar waar in de regels wordt verwezen naar het GVVP (Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan), moeten de op het tijdstip van aanvraag van de omgevingsvergunning geldende parkeernormen worden gehanteerd.



## Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels

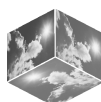
### Artikel 8      Overgangsrecht

#### 8.1      Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. 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%.
- c. 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.

#### 8.2      Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van in werkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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 9 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Heusden Pastoor Arnoldstraat'.



