



Bestemmingsplan

Regels

Asten Industrielaan Prins Bernhardstraat 2017

Gemeente Asten

BESTEMMINGSPLAN

Asten Industrielaan Prins Bernhardstraat 2017

Gemeente Asten

Inhoud	: Regels
IDN-nummer	: NL.IMRO.0743.BP02017002-VS01
Projectnummer	: 122035
Profitmanagernr.	: P154963
Opdrachtgever	: v.d.Loo
Opsteller	: H. Arts
Status	: vastgesteld
Datum	: 17 januari 2018



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Gemengd	15
Artikel 4	Groen	19
Artikel 5	Verkeer	20
Artikel 6	Wonen	22
Hoofdstuk 3	Algemene regels	27
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 8	Algemene bouwregels	28
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	29
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	30
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	32
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	34
Artikel 13	Overige regels	35
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	37
Artikel 14	Overgangsrecht	37
Artikel 15	Slotregel	38

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:

het bestemmingsplan Asten Industrielaan Prins Bernhardstraat 2017 met identificatienummer NL.IMRO.0743.BP02017002-VS01 van de gemeente Asten;

2. bestemmingsplan:

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

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.

4. aan horeca verwante bedrijvigheid:

het exploiteren van een gebouw zoals een amusementshal, speelautomatenhal, bingozaal of discotheek.

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 bijlage 5 is een overzicht van aan huis gebonden bedrijven opgenomen).

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 bijlage 5 is een overzicht van aan huis gebonden beroepen opgenomen).

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

verkoop en/of leveren van goederen die verband houden met het ambacht.

8. bebouwing:

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

9. bebouwingspercentage:

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

10. 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: "lijst van bedrijfsactiviteiten", conform de bijlage uit de brochure Bedrijven en milieuzonering of bedrijven die qua aard en milieueffecten vergelijkbaar zijn.

11. begane grond:

de eerste bouwlaag boven het peil.

12. 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 bouwvergunning is c.q. kan worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

13. bestaand gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals dat bestaat ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan.

14. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

15. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

16. bijbehorende bouwwerken (vrijstaand of aangebouwd):

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

17. bouwen:

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

18. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

19. bouwperceel:

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

20. bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.

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

22. bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

23. 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.

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

25. grens bijbehorende bouwwerken:
de grens van de aanduiding 'bijgebouwen'.

26. 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.

27. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop/huur aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen 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.

28. 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, stomerij, wasserette, apotheek, reisbureau en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf en 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.*

29. erf:

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

- achtererf:
erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;
- zijerf:
gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen, niet zijnde het achtererf;
- voorerf:
gedeelte van het erf dat aan de voorkant van het gebouw is gelegen.

30. erker:

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

31. 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.

32. extensieve recreatie:

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

33. gebouw:

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

34. geluidscherm:

een geluidwerende voorziening in de vorm van een muur of scherm, dat kierdicht is en een massa heeft van minimaal 10 kg/m² en minimaal 2 m hoog is.

35. geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, waarbij ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld.

36. groothandel:

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

37. 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;

38. 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.

39. huishouden:

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

40. 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.

41. maatschappelijke dienstverlening:

het verlenen van diensten op het gebied van gezondheidszorg, sociaal-cultureel, welzijn, woonzorg, kinderopvang, onderwijs en educatie, sport, sportieve recreatie, religie, overheid en vergelijkbare gebieden, waaronder mede ondergeschikte nevenfuncties ten behoeve van de diensten worden begrepen, evenwel met uitzondering van een seksinrichting.

42. mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

43. meergezinswoning/gestapelde woning

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

44. ondergronds bouwen:

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

45. 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 1,5 cm per meter gemeten vanaf de weg tot de hoofdtoegang (richtlijn)

46. perifere detailhandel

detailhandel die over het algemeen moeilijk inpasbaar is of minder wenselijk wordt geacht in bestaande winkelgebieden en woongebieden vanwege de volumineuze aard en de bevoorrading, waaronder detailhandel in de volgende categorieën:

- detailhandel in abc- goederen, zoals auto's, boten, motoren, caravans en tenten, aanhangwagens, landbouwwerktuigen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- detailhandel in volumineuze goederen zijnde detailhandel in abc-goederen alsmede detailhandel in meubels, keukens, badkamers, tuininrichtingsartikelen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- bouwmarkten.

47. recreatief medegebruik:

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

48. restaurant:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.

49. ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte.

50. 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.

51. 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.

52. 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.

53. ter plaatse geproduceerde goederen/ productie-gebonden detailhandel:

goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

54. verblijfsgebied

gedeelte van één of meer bouwwerken op een perceel 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.

55. verblijfsruimte:

ruimte voor het verblijven van mensen.

56. verkoop vloeroppervlak/bedrijfsvloeroppervlak:

het vloeroppervlak van ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor een winkel en/of bedrijfsactiviteiten.

57. volumineuze goederen:

goederen die vanwege de aard en omvang een relatief grote oppervlakte nodig hebben voor de uitstalling, zoals auto's, boten, motoren, caravans en tenten, aanhangwagens, landbouwwerktuigen, meubels, keukens, badkamers, tuininrichtingsartikelen en grove bouwmaterialen;

58. voorgevel:

De naar de weg of naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

59. voorgevelrooilijn:

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gesitueerd of het verlengde daarvan.

60. 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.

61. woning/wooneenheid:

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

62. Wro:

Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. de lengte en/of breedte en/of diepte van een bouwwerk:

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

2. 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.

3. de goothoogte van een gebouw:

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

4. 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.

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.

6. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken:

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

7. de oppervlakte van overkappingen/carports:

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

8. de inhoud van een bouwwerk:

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

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

9. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

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

10. bebouwingspercentage:

het door bouwwerken bebouwde oppervlak, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van

het bouwperceel, voor zover dat gelegen is binnen de bestemming of een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

11. bedrijfsvloeroppervlakte:

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

2.2

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

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, opgenomen in categorieën 1 en 2 van de in Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten opgenomen lijst van bedrijfsactiviteiten;
 - b. perifere detailhandel;
 - c. zelfstandige kantoorruimte zonder baliefunctie;
 - d. ondersteunende kantoorfaciliteiten direct gekoppeld aan de bedrijfsactiviteiten, die maximaal 30% van het bedrijfsvloeroppervlak mogen beslaan, met dien verstande dat voor bouwpercelen waar ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan reeds een hoger percentage is vergund, dit hogere percentage is toegestaan;
 - e. maatschappelijke dienstverlening;
 - f. wonen, uitsluitend op de verdieping;
 - g. een aan huis gebonden beroep, aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf, uitsluitend na het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6.1;
 - h. oppervlakteverhardingen;
 - i. parkeervoorzieningen;
 - j. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
 - k. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
- en de daarbij behorende voorzieningen waaronder groenvoorzieningen, open terreinen en technische installaties, nodig voor het doen functioneren van het betreffende bedrijf.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

- a. hoofdgebouwen ten behoeve van het in de in artikel 3.1. toegestane functies;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Regels ter plaatse van het bouwvlak

- a. Hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c. Het aantal woningen/wooneenheden mag binnen deze bestemming niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangeduid.
- d. Binnen het bouwvlak mag maximaal 500 m² worden gebouwd ten behoeve van zelfstandige kantoorruimte zonder baliefunctie;
- e. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 12 meter.

3.2.3 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. 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:

1. gelegen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, uitgezonderd bij de hoek van hoekpercelen, waarvoor geldt minimaal 3,00 meter achter de voorgevel en 45 graden uit de hoek van de achterliggende woning; en
 2. gelegen minimaal 1,00 meter uit de bestemming Verkeer.
- b. Binnen het bouwvlak mogen dakterrassen worden opgericht, mits:
1. de hoogte van de afscheiding maximaal 1,20 meter boven de goothoogte van de bouw bedraagt;
 2. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 8.2.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. de hoogte niet meer bedraagt dan de maximale bouwhoogte die is toegestaan voor gebouwen zoals bepaald in 3.2.2
- b. het geen erfafscheidingen betreft;
- c. deze bouwwerken, geen gebouw zijnde, vanuit het oogpunt van bedrijfsvoering noodzakelijk zijn;
- d. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- e. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met deze bestemming, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

- a. bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken, behoudens ten behoeve van mantelzorg;
- b. kamerverhuur behoudens wanneer hiervoor een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.6.2 is verleend;
- c. een aan huis gebonden beroep of bedrijf, behoudens wanneer hiervoor een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.6.1 is verleend;
- d. perifere detailhandel in de vorm van detailhandel in abc-goederen;
- e. het gebruik als zelfstandige kantoorruimte met een totale maximale oppervlakte van meer dan 500 m² binnen het bestemmingvlak;
- f. het gebruik van kantoren met baliefunctie;
- g. bedrijvigheid waarvan de geluidbelasting zodanig is dat voor de woningen binnen deze bestemming, een binnenmilieu van maximaal 33 dB niet kan worden gewaarborgd.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 *Afwijking voor aan huis gebonden beroep, aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels als bedoeld in 3.5 onder c. ten behoeve van het toestaan 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 2 overzicht aan huis gebonden beroep en bedrijf 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.

3.6.2 *Afwijking voor kamerverhuur*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels als bedoeld in 3.5 onder b. 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 m² 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.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 *Kantoren en dienstverlening*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen en kantoren en dienstverlenende bedrijven zonder baliefunctie toe te staan onder de voorwaarden dat:

- a. per zelfstandig kantoor maximaal 1.500 m² bvo is toegestaan;
- b. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;

- c. dit bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het bouwperceel;
- d. de behoefte aan de kantoor- en/of dienstverlenende functie op de betreffende locatie middels een nader behoeftenonderzoek is aangetoond; de beschrijving van het behoefteonderzoek en de motivering van de behoefte worden opgenomen in de toelichting van het wijzigingsplan;
- e. op eigen terrein in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien, conform de parkeernormen uit de Nota parkeernormen zoals die geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, waaronder trapvelden, speelplaatsen, plantsoenen, waterpartijen met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen;
- b. duurzaam bodem- en waterbeheer, waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratie- en buffervoorzieningen;
- c. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van deze bestemming;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals straatmeubilair, zitbanken, afvalbakken, honden- en speelvoorzieningen, ten behoeve van deze bestemming.

4.2.2 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 20 m².
- 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.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 8.2.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met deze bestemming, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van de grond als standplaats voor de verkoop van goederen en diensten, tenzij het geen onomkeerbare verandering van de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden tot gevolg heeft en geen belemmering vormt voor de verkeersafwikkeling.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

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. groen, ter aankleding van niet direct voor bewegend en stilstaand verkeer noodzakelijke gronden, zoals bermen en/of middenbermen;
- e. bruggen en duikers.

5.1.2 Voorwaardelijke verplichting

Bij de aanleg en het onderhoud van wegen is de doelstelling hydrologisch neutraal bouwen van toepassing, hetgeen betekent dat voor de nieuw aan te leggen verhardingen de hemelwaterafvoer niet wordt aangekoppeld aan de droogweerafvoer, en dat wordt voorzien in voldoende infiltratiemogelijkheid binnen het plangebied.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming;
- b. (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van de afvalinzameling en afvalverwijdering.

5.2.2 Overige regels met betrekking tot bebouwing

Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3,25 meter bedragen, met uitzondering van:

- a. masten ten behoeve van telecommunicatie, anders dan ten behoeve van het C-2000 netwerk, waarvan de hoogte niet meer dan 20,00 meter mag bedragen;
- b. voorzieningen voor verlichting, waarvan de hoogte niet meer dan 8 meter mag bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 8.2.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met deze bestemming, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van de grond als standplaats voor de verkoop van goederen en diensten, tenzij het geen onomkeerbare verandering van de in de bestemmingsomschrijving

genoemde doeleinden tot gevolg heeft en geen belemmering vormt voor de verkeersafwikkeling.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving.

6.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. een aan huis gebonden beroep, aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf, uitsluitend na het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.6.1; een en ander met de bijbehorende voorzieningen.

6.1.2 Voorwaardelijke verplichting

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' geldt dat de woningen uitsluitend als woning mogen worden gebruikt, indien en voorzover ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een geluidscherm is opgericht en in stand wordt gehouden.
- b. Bij de beoordeling van omgevingsvergunning voor de bouw van nieuwe woningen wordt getoetst aan de doelstelling hydrologisch neutraal bouwen, hetgeen betekent dat voor de nieuwe woningen de hemelwaterafvoer niet wordt aangekoppeld aan de droogweerafvoer, en dat wordt voorzien in voldoende infiltratiemogelijkheid binnen het plangebied.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

- a. vrijstaand, geschakeld en aaneengesloten woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Regels ter plaatse van het bouwvlak

- a. Hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd en bijbehorende bouwwerken alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen in het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het aantal woningen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan het aantal woningen dat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met dien verstande dat het totale aantal woningen binnen de totale bestemming Wonen niet meer dan 50 mag bedragen.
- c. De voorgevel dient in of tot maximaal 2 m van de naar de weg gekeerde bouwgrans te worden gebouwd.
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,50 meter tenzij anders aangeduid.
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11,50 meter tenzij anders aangeduid.
- f. Het bouwvolume op de verdieping mag niet meer bedragen dan 30% van het bouwvolume van het hoofdgebouw op de begane grond ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwvolume verdieping".

6.2.3 *Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'*

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag het bij de woning behorende vlak voor maximaal 50 % worden bebouwd;
- c. Bijbehorende bouwwerken worden ten minste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw geplaatst;
- d. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,25 meter tenzij anders aangeduid.
- e. Bijgebouwen mogen worden afgedekt met een kap mits de bouwhoogte van het bijgebouw niet meer bedraagt dan 6 meter.
- f. Brandgangen dienen vrij te blijven van bebouwing tot een minimale breedte van 1,20 meter.

6.2.4 *Overige regels met betrekking tot bebouwing*

- a. Het bouwvlak c.q. de voorgevelrooilijn mag niet door bebouwing worden overschreden, met uitzondering van overschrijding ten behoeve van:
 1. de bouw van erkers en balkons, mits:
 - de breedte maximaal 40% van de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak bedraagt;
 - de diepte van de erker niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
 - de hoogte van de erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag bedraagt;
 - de afstand tot de bestemming 'Verkeer' niet minder dan 2,00 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 m² 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:
 1. gelegen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, uitgezonderd bij de hoek van hoekpercelen, waarvoor geldt minimaal 3,00 meter achter de voorgevel en 45 graden uit de hoek van de achterliggende woning en;
 2. gelegen minimaal 1,00 meter uit de bestemming 'Verkeer'.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm' is uitsluitend een geluidsscherm toegestaan met een hoogte van minimaal 2 m en maximaal 2,20 m.
- d. Aan de van de weg afgekeerde zijde (achterzijde) van het bouwvlak mag een dakterras opgericht worden, mits:
 1. het dakterras gerealiseerd wordt op een bijgebouw;

2. de breedte niet meer bedraagt dan de breedte van het hoofdgebouw;
3. de hoogte van de afscheiding maximaal 1,20 meter boven de goothoogte van het bijgebouw bedraagt;
4. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijking voor overschrijding van toegestane oppervlakte aan bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels als bedoeld in 6.2 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' mag het vlak voor niet meer dan 50% worden bebouwd;
- c. sprake is mantelzorg;
- 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.

6.3.2 Afwijking voor het overschrijden van de maximale hoogte van erfafscheidingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels als bedoeld in 6.2 voor het realiseren van erfafscheidingen met een hoogte van maximaal 2,00 meter op een afstand van minder dan 1,00 meter uit de bestemming Verkeer" onder de voorwaarden dat:

- a. de erfafscheiding minimaal 1,00 meter achter de lijn in het verlengde van de feitelijke voorgevel van de woning (gelet op de oriëntatie van de woning en situering van de woning op het perceel) ligt;
- b. gelet op de situering en/of wijze van uitvoering van de erfafscheiding, geen nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid ontstaan;
- c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- d. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

6.3.3 Afwijking voor een grotere hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels als bedoeld in 6.2 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. deze bouwwerken, geen gebouw zijnde, vanuit het oogpunt van bedrijfsvoering van een aan huis gebonden bedrijf noodzakelijk zijn;
- d. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
- e. deze bouwwerken, geen gebouw zijnde, zich niet verzetten tegen de omgevingscriteria van de Welstandsnota;
- f. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen

ontstaan;

- g. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

6.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 8.2.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met deze bestemming, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

- a. bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken, behoudens ten behoeve van mantelzorg;
- b. kamerverhuur behoudens wanneer hiervoor een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.6.2 is verleend;
- c. een aan huis gebonden beroep of bedrijf, behoudens wanneer hiervoor een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.6.1 is verleend;
- d. detailhandel, anders dan als ondergeschikte activiteit in verband met het toegestane gebruik op grond van een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.6.1;
- e. dienstverlening;
- f. groothandel;
- g. horeca;
- h. industriële doeleinden;
- i. zelfstandige kantoren;
- j. opslag van explosiegevaarlijke stoffen en opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Afwijking voor aan huis gebonden beroep, aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels als bedoeld in 6.5.1 ten behoeve van het toestaan 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 2 overzicht aan huis gebonden beroep en bedrijf, 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.

6.6.2 *Afwijking voor kamerverhuur*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels als bedoeld in 6.5.1 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 m² 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.

6.7 **Wijzigingsbevoegdheid**

6.7.1 *Wijziging in verband met verschuiving van het bouwvlak en/of de aanduiding 'bijgebouwen'*

Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van een verschuiving van het bouwvlak en/of de begrenzing van de aanduiding 'bijgebouwen' onder de voorwaarden dat:

- a. het bouwvlak/de aanduiding 'bijgebouwen' aan de zijde van de voorgevel verschuift richting de bestemming 'Verkeer';
- b. het bouwvlak/de aanduiding bijgebouwen 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 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 en de aanduiding 'bijgebouwen' van onderliggende bestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergronds bouwen

8.1.1 Algemeen:

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

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder bovengrondse bouwwerken, met uitzondering van een hellingbaan welke tevens buiten bovengrondse bouwwerken is toegestaan;
- 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 m²;
- 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. in aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijbehorende bouwwerken als opgenomen in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming in acht wordt genomen;
 3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
- e. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- f. bij het berekenen van de volgens de plankaart of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

8.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 8.1.1 onder e voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord.

8.2 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.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

- a. een seksinrichting;

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Overige zone - Beeldbepalende boom

10.1.1 Bouwregels

- a. In verband met de aanwezigheid van als beschermwaardig gewaardeerde boombeplanting, is het voor zover en zolang aanwezig, verboden te bouwen op gronden te plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - beeldbepalende boom';
- b. Dit verbod geldt niet indien een omgevingsvergunning voor de activiteit kappen onherroepelijk rechtskracht heeft gekregen.

10.1.2 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1.1, 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.
- b. Ten behoeve van het verlenen van de omgevingsvergunning dient aan het bevoegd gezag een bomeneffectrapportage overlegd te worden, waaruit blijkt dat de bouw of werken en/of werkzaamheden geen onevenredige gevolgen hebben voor de levensvatbaarheid en de ruimtelijke, monumentale, cultuurhistorische of ecologische betekenis van de boom.
- c. Het bevoegd gezag kan bij het toepassen van de afwijking nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken de aard van de verhardingen.

10.1.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro 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 bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze;
 - 6. het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het op ander wijze van indrijven van voorwerpen in de grond;
 - 7. bovengrondse activiteiten waarbij delen van de boom geraakt c.q. beschadigd kunnen raken.
- b. Het onder sub 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.

10.2 Vrijwaringszone - molenbiotoop

10.2.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' mag niet gebouwd worden voor zover de windvang van de molen daardoor in onevenredige mate wordt aangetast. Uitgangspunt hierbij is dat de optimale windvang tot maximaal 5% mag worden beperkt. Voor de bepaling van de hierbij toegestane bouwhoogten worden de formules uit Bijlage 3 Berekening windvang molenbiotoop van de regels gehanteerd.

10.2.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag zal middel een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1.1. voor het oprichten van bebouwing tot een grotere hoogte dan bepaald in dat artikel, mits vooraf de eigenaar of beherende instantie om advies is gevraagd.

10.3 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' meergezinswoningen/gestapelde woningen toestaan, onder de voorwaarden dat:

- a. de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan 11,50 m;
- b. de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- c. de meergezinswoningen/gestapelde woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundig ruimtelijke beeld;
- d. op eigen terrein in de parkeerbehoefte, op basis van de normering in het GVVP, in voldoende mate wordt voorzien;
- e. in het wijzigingsplan bouwvlak, aanduiding 'bijgebouwen', aantallen en soort woningen worden aangegeven.

10.4 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' meergezinswoningen/gestapelde woningen toestaan met op de begane grond een commerciële plint van dienstverlenend bedrijven en/of dienstverlenende instellingen en kantoren, onder de voorwaarden dat:

- a. de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan 11,50 m;
- b. de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- c. de meergezinswoningen/gestapelde woningen met de commerciële plint inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundig ruimtelijke beeld;
- d. op eigen terrein in de parkeerbehoefte, op basis van de normering in het GVVP, in voldoende mate wordt voorzien;
- e. in het wijzigingsplan bouwvlak, aanduiding 'bijgebouwen', aantallen en soort woningen worden aangegeven.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemene regels tot afwijking

11.1.1 Algemene afwijking maatvoering en situering

Bevoegd gezag kan, mits niet reeds op grond van een andere bepaling omgevingsvergunning voor afwijking kan worden verleend, bij omgevingsvergunning afwijken van de in het plan opgenomen maatvoerings- en situeringseisen ten aanzien van bebouwing, met dien verstande dat maximaal 10% van de in deze regels vastgelegde maatvoerings- en situeringseisen mag worden afgeweken, mits:

- a. deze afwijking noodzakelijk is uit functioneel of architectonisch oogpunt en mits het stedenbouwkundig karakter van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
- b. binnen de bestemming opgenomen waarden niet onevenredig worden aangetast;

11.1.2 Afwijking toestaan bouwwerken voor nutsvoorzieningen

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan ten aanzien van:

- a. de bebouwing van niet voor 'Wonen' bestemde gronden met gebouwen en andere bouwwerken, ten dienste van het openbare nut met een hoogte van niet meer dan 3,25 m en een inhoud van niet meer dan 50 m³, onder de voorwaarden dat:
 1. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
 2. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

11.1.3 Afwijking(-en) toestaan binnen bestemmingen Gemengd, Verkeer en Wonen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd om met een omgevingsvergunning van de regels van het plan af te wijken binnen de bestemmingen 'Gemengd', 'Verkeer', 'Wonen' voor:

- a. het oprichten of uitbreiden van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, tot een hoogte van maximaal 15 meter.
- b. Voor lichtmasten is een maximale hoogte van 20 meter toegestaan;
- c. de aanleg of aanpassing van parkeer-, weg-, water- en/of groenvoorzieningen;
- d. het wijzigen van het gebruik van onbebouwde gronden, niet ten behoeve van bouwen; Een en ander onder de voorwaarde dat:
- e. de ontwikkeling past binnen de ruimtelijke (stedenbouwkundig en functioneel) uitgangspunten van het bestemmingsplan en wordt voldaan aan overige vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

11.1.4 Afwijking voor kunstwerken, kunstobjecten, speelvoorzieningen en vlaggemasten

Burgemeester en wethouders kunnen met 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 m² 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.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemene regels tot wijziging

12.1.1 Wijziging in verband met geringe afwijkingen of onnauwkeurigheden

Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot niet meer dan 3 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 c.q. het stedenbouwkundig ontwerp en de werkelijke toestand te bereiken.

12.1.2 Wijziging voor het plaatsen van masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Verkeer' wijzigen 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 en 65,00 m boven NAP;
- b. deze passen binnen het stedenbouwkundige en landschappelijk beeld ter plaatse;
- c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- d. 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.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeernorm

Voor de in dit plan voorkomende bestemmingen zijn de parkeernormen als bedoeld in het geldend gemeentelijk parkeerbeleid van toepassing.

13.2 Wettelijke regels en beleidsregels

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, of beleidsregels, dan dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Een en ander met uitzondering van het bepaalde in 13.1.

13.3 Voorrangsregeling

13.3.1 Strijdigheid belangen

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, met name aan de orde bij wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsbepalingen, 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 of uitwerkingsbepaling. 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.

13.3.2 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 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.

14.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 14.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 14.1.1 met maximaal 10%.

14.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 14.1.1 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 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.

14.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 14.2.1, 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.

14.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 14.2.1, 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.

14.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde in 14.2.1 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Asten Industrielaan Prins Bernhardstraat 2017.

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Asten van d.d. 17 januari 2018 tot vaststelling van het bestemmingsplan Asten Industrielaan Prins Bernhardstraat 2017.

Mij bekend,

de raadsgriffier der gemeente Asten.

