

# Wijzigingsplan

- Regels -

## Heusden Komgebied 2011, wijziging Heusden Oost fase 3

Gemeente Asten



## WIJZIGINGSPLAN

- Regels -

Heusden Komgebied 2011, wijziging Heusden Oost fase 3

Gemeente Asten

IDN-nummer: NL.IMRO.0743.BPW2021003-OW01

Status: ontwerp

Datum: 10 september 2021



**Locatie Nijmegen**  
St. Stevenskerkhof 2  
6511 VZ Nijmegen

**Locatie Vught**  
Parklaan 21  
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

[info@pouderoyentonnaer.nl](mailto:info@pouderoyentonnaer.nl)

[www.pouderoyentonnaer.nl](http://www.pouderoyentonnaer.nl)



# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	13
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>15</b>
Artikel 3	Groen	15
Artikel 4	Verkeer	16
Artikel 5	Wonen	17
Artikel 6	Waarde - geen archeologische waarde	22
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>23</b>
Artikel 7	Anti-dubbelregel	23
Artikel 8	Algemene bouwregels	24
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	26
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	27
Artikel 12	Algemene procedureregels	28
Artikel 13	Overige regels	29
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>31</b>
Artikel 14	Overgangsrecht	31
Artikel 15	Slotregel	32



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het wijzigingsplan “Heusden Komgebied 2011, wijziging Heusden Oost fase 3” van de gemeente Asten.

### 1.2 wijzigingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0743.BPW2021003-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

### 1.3 verbeelding

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

### 1.4 aanduiding

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

### 1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.6 Aaneengebouwde woning

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

### 1.7 aan-en uitbouw

gebouw, dat in functioneel en bouwkundig opzicht zodanig aansluit op het hoofdgebouw, dat het van het hoofdgebouw deel is gaan uitmaken en daar duidelijk bouwkundig ondergeschikt aan is. Onder aanbouw wordt mede verstaan een uitbouw

ter verduidelijking:

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

### 1.8 aan huis verbonden bedrijf

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

### **1.9 aan huis verbonden beroep**

het in een woning en/of daarbij behorend, al dan niet vrijstaand, bijgebouw uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen beroep, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, waarbij degene die het beroep uitoefent ook bewoner van de woning is en waarbij de beroepsactiviteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: detailhandel, een afhaalzaak, een horecabedrijf en een seksinrichting.

### **1.10 ambacht(elijke)**

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

### **1.11 ambacht(elijk)bedrijf**

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

### **1.12 bebouwing**

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

### **1.13 bebouwingspercentage**

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

### **1.14 bedrijf**

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

### **1.15 bedrijfsactiviteiten**

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

### **1.16 begane grond**

de eerste bouwlaag boven het peil.

### **1.17 bestaand**

- a. bebouwing: bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan legaal aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning;
- b. gebruik: het legale gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding



van het plan.

**1.18 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.19 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met dezelfde bestemming.

**1.20 bevoegd gezag**

bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wabo.

**1.21 bijgebouw (aangebouwd of vrijstaand)**

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

**1.22 bijgebouwgrens**

de grens van de aanduiding 'bijgebouwen'.

**1.23 bouwen**

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

**1.24 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**1.25 bouwlaag**

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

**1.26 bouwperceel**

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

**1.27 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel.

**1.28 bouwvlak**

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

**1.29 bouwwerk**

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

### **1.30 brandgang**

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

### **1.31 carport/overkapping**

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

### **1.32 coffeeshop**

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

### **1.33 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop/huur aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop/verhuur, verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen/huren voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Dienstverlening door een horeca- en een prostitutiebedrijf wordt hieronder niet begrepen.

### **1.34 dienstverlening**

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

ter verduidelijking:

bij de toetsing van deze regels wordt als volgt geoordeeld:

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

### **1.35 doeleinden van openbaar nut**

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

### **1.36 erf**

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

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

#### **1.37 erker**

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

#### **1.38 escortbedrijf**

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

#### **1.39 evenement**

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

#### **1.40 gebouw**

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

#### **1.41 geschakelde woning**

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

#### **1.42 grondgebonden woning**

een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

#### **1.43 hoofdgebouw**

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

ter verduidelijking:

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

#### **1.44 horeca**

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

#### **1.45 huishouden**

één of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

#### **1.46 mantelzorg**

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg en-of ondersteuning aan een of meer personen die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en-of sociaal vlak voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie.

#### **1.47 omgevingsvergunning**

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

#### **1.48 onderbouw**

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

#### **1.49 ondergronds bouwen**

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

#### **1.50 openbaar toegankelijk gebied**

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

#### **1.51 openbare nutsvoorziening**

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

#### **1.52 oprit**

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

#### **1.53 patiowoning**

een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnenhof gevormd door de zijmuren van naburige dan wel op het eigen (bouw)perceel aanwezige gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

#### **1.54 peil**

voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

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

ter verduidelijking:

bij de realisatie van een gebouw is het peil door de gemeente uitgezet waarbij uitgegaan is van een afschot van 2,5 cm per meter gemeten vanaf de weg tot de hoofdtoegang (richtlijn).

#### **1.55 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.

#### **1.56 stedenbouwkundig beeld**

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

#### **1.57 straatmeubilair**

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

#### **1.58 twee-aaneen woning**

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

#### **1.59 verblijfsgebied**

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

#### **1.60 verblijfsruimte**

ruimte voor het verblijven van mensen.

#### **1.61 verdieping**

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

#### **1.62 voorgevel**

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

#### **1.63 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.

#### **1.64 vrijstaandewoning**

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

#### **1.65 waterhuishoudkundigevoorzieningen**

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

#### **1.66 weg**

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

#### **1.67 wonen of woondoeleinden**

het gebruik van een woning conform de begripsomschrijving van 'woning of wooneenheid', met als doel daar permanent te verblijven.

#### **1.68 woning/wooneenheid**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

#### **1.69 zolder**

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

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

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

### 2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### 2.3 de goothoogte van een bouwwerk

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

### 2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

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

### 2.5 de oppervlakte van een hellingbaan

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

### 2.6 de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken

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

### 2.7 de oppervlakte van overkappingen/carports

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

### 2.8 de inhoud van een bouwwerk

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

### 2.9 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

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

### **2.10 het bebouwingspercentage**

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

### **2.11 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

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



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

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

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

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

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

#### 3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 8.1.

#### 3.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. deze qua aard en omvang in de omgeving passen met een maximum oppervlakte van 10 m<sup>2</sup> per object;
- b. in het geval van speelvoorzieningen: de bodem blijkt een vooraf ingesteld bodemonderzoek niet zodanig is verontreinigd dat wettelijke bezwaren bestaan tegen oprichting;
- c. de bouwhoogte van kunstwerken, kunstobjecten en vlaggenmasten maximaal 8,00 meter bedraagt;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen maximaal 4,00 meter bedraagt.

## **Artikel 4 Verkeer**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Algemeen**

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

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

#### **4.2.2 Overige regels met betrekking tot bebouwing**

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

### **4.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 8.1.

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

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

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

## **Artikel 5      Wonen**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.    wonen;
- b.    voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

met 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 inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 13.1

### **5.2      Bouwregels**

#### **5.2.1    Algemeen**

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

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

#### **5.2.2    Regels ter plaatse van het bouwvlak**

- a.    hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd;
- b.    Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c.    het aantal woningen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden', met dien verstande dat het totale aantal woningen binnen het plangebied niet meer dan 63 mag bedragen;
- d.    de voorgevel van het hoofdgebouw dient in of binnen een afstand van maximaal 2,00 meter achter de naar de weg toegekeerde bouwgrens gebouwd te worden;
- e.    de voorgevel van het hoofdgebouw dient voor ten minste 70% evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
- f.    de afstand van het hoofdgebouw bedraagt, bij:
  1.    vrijstaande woningen minimaal 3,00 meter tot beide zijdelingse perceelsgrenzen van het bouwperceel;
  2.    bij twee-aaneen of geschakelde woningen minimaal 3,00 meter tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen van het bouwperceel;
- g.    ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven.

#### **5.2.3    Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'**

- a.    ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b.    ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag per bouwperceel maximaal 60 m<sup>2</sup> aan bouwwerken worden opgericht met dien verstande dat in totaal maximaal 50% van het bijgebouwenvlak mag worden bebouwd, uitgezonderd ter plaatse van een bouwperceel behorende bij een vrijstaande woning waar 90 m<sup>2</sup> aan bouwwerken mag worden opgericht met dien verstande dat in totaal maximaal 50% van het bijgebouwenvlak mag worden bebouwd;
- c.    de maximale goothoogte van een bijgebouw bedraagt 3,25 meter;

- d. bijgebouwen mogen worden afgedekt met een kap mits de bouwhoogte van een bijgebouw niet meer bedraagt dan 5,50 meter;
- e. brandgangen dienen vrij te blijven van bebouwing tot een minimale breedte van 1,20 meter.

#### 5.2.4 Verharding bouwperceel patiowoningen

Ten aanzien van het bouwen van patiowoningen geldt, dat 25% van het bouwperceel onbebouwd moet blijven. De onbebouwde oppervlakte dient aaneengesloten te zijn.

#### 5.2.5 Ondergronds bouwen

- a. Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.
- b. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:
  1. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder bouwwerken;
  2. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met een hellingbaan met een oppervlakte van maximaal 25 m<sup>2</sup>;
  3. in de voorgevelrooilijn en/of bij hoekpercelen tevens de zijdelingse perceelsgrens is ten hoogste één toegang van buitenaf toegestaan met een maximale breedte van 3,50 meter;
  4. in aanvulling op het bepaalde sub 1 en 2 is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    - het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
    - het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als opgenomen in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming in acht wordt genomen;
    - het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
  5. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
  6. bij het berekenen van de geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

#### 5.2.6 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Het bouwvlak c.q. de voorgevel of het verlengde daarvan mag niet door bebouwing worden overschreden, met uitzondering van overschrijding ten behoeve van:
  1. de bouw van erkers en balkons, mits:
    - de breedte maximaal 40% van de naar de weg gekeerde voorgevel bedraagt;
    - de diepte van de erker niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
    - de hoogte van de erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag bedraagt;
    - de afstand tot de bestemming Verkeer of Groen niet minder dan 3,00 meter bedraagt;
  2. luifels boven de voordeur mits:
    - de breedte maximaal 150% van de breedte van de voordeur bedraagt;
    - de diepte niet meer bedraagt dan 1,00 m;
    - de afstand tot de bestemming Verkeer niet minder dan 3,00 meter bedraagt;
  3. de bouw van één carport, met dien verstande dat:
    - de carport minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen;
    - de oppervlakte max. 25 m<sup>2</sup> buiten het bouwvlak en aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt;
    - indien de carport is gelegen op de hoek van een hoekperceel de afstand tot de bestemming Verkeer minimaal 2,00 meter bedraagt;
- b. Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,25 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 1,00 meter mag

bedragen of niet meer dan 2,00 meter indien gelegen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan, uitgezonderd bij hoekpercelen waarvoor geldt:

1. bij vrijstaande woningen minimaal 10 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan;
  2. bij twee-aaneen of geschakelde woningen minimaal 8 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan;
  3. bij aaneengebouwde woningen minimaal 6 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan;
  4. minimaal 45 graden uit de hoek van de achterliggende woning.
- c. Dakterrassen mogen worden opgericht ter plaatse van hoofdgebouwen en bijgebouwen binnen het bouwvlak, mits belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- d. De hoogte van de afscheiding van dakterrassen mag maximaal 1,20 meter hoger zijn dan de goothoogte van het bijgebouw.

### **5.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen:

- a. aan de situering en afmetingen van bouwwerken, met een maximum afwijkingpercentage van 10%, indien dit noodzakelijk is, ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden;
- b. aan de situering en afmetingen van bouwwerken, voor zover dit noodzakelijk is voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld.

### **5.4 Afwijken van de bouwregels**

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

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

- a. de oppervlakte aan bijgebouwen met niet meer dan 20% wordt overschreden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag het bij de woning behorende vlak voor niet meer dan 50% worden bebouwd;
- c. een door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur een advies heeft uitgebracht;
- d. de noodzaak vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing wordt aangetoond;
- e. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- f. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

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

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

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

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

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

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

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 onder f voor het realiseren van het hoofdgebouw van een vrijstaande woning op een afstand aan één zijde van minder dan 3,00 m uit de zijdelingse perceelsgrens van het bouwperceel, onder de voorwaarden dat:

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

### **5.5 Specifieke gebruiksregels**

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

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

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

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

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

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

## 5.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

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

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

### 5.6.2 Afwijking voor het realiseren van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw

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

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

### 5.6.3 Afwijking voor het toestaan van een bed & breakfast

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

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

## **Artikel 6      Waarde - geen archeologische waarde**

De voor 'Waarde - geen archeologische waarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de op of in deze gronden aanwezige en of te verwachten archeologische monumenten.

Voor de gebieden met de aanduiding Waarde - geen archeologische waarde gelden geen nadere regels ten behoeve van de bescherming van archeologische monumenten.



## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 7 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 8     Algemene bouwregels**

### **8.1     Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan 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.

### **8.2     Parkeren**

Bij nieuw-, her- of verbouw of wijziging van het gebruik dient de inrichting van de gronden zodanig plaats te vinden, dat wordt voldaan aan de op moment van aanvraag geldende gemeentelijke parkeernormen.

### **8.3     Waterhuishouding**

#### **8.3.1**

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

#### **8.3.2**

Als er op grond van het GRP maatregelen moeten worden getroffen, dan is de initiatiefnemer of aanvrager verplicht om deze maatregelen te realiseren en in stand te houden.

## **Artikel 9 Algemene afwijkingsregels**

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

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

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

### **9.2 Bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Wonen'**

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

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

### **9.3 Voorwaarden**

De in 9.2 genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien:

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

## **Artikel 10    Algemene gebruiksregels**

### **10.1    Gebruiksverbod**

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

### **10.2    Strijdig gebruik**

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

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

## **Artikel 11    Algemene aanduidingsregels**

### **11.1    Overige zone - in Interim omgevingsverordening toe te voegen Verstedelijking Afweegbaar**

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - in Interim omgevingsverordening toe te voegen Verstedelijking Afweegbaar' is het in de Interim omgevingsverordening ruimte Noord-Brabant toe te voegen werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' weergegeven.

## Artikel 12 Algemene procedureregels

### 12.1 Nadere eisen

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

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

## **Artikel 13 Overige regels**

### **13.1 Voorrangsregels**

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, krijgt het belang van de dubbelbestemming voorrang.





## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 14 Overgangsrecht

#### 14.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

#### 14.2 Overgangsrecht gebruik

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

## **Artikel 15 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan “Heusden Komgebied 2011, wijziging Heusden Oost fase 3”.



