

---

# Regels van het bestemmingsplan:

Asten Julianastraat, Emmastraat 2011

---

## Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS .....	2
Artikel 1.	Begrippen .....	2
Artikel 2.	Wijze van meten .....	7
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSGEGELS .....	8
Artikel 3.	Gemengd .....	8
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS .....	11
Artikel 4.	Anti-dubbeltelbepaling .....	11
Artikel 5.	Algemene bouwregels .....	12
Artikel 6.	Algemene gebruiksregels .....	13
Artikel 7.	Algemene afwijkingsregels .....	14
Artikel 8.	Algemene wijzigingsregels .....	15
Artikel 9.	Algemene procedureregels .....	16
Artikel 10.	Overige regels .....	17
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS .....	18
Artikel 11.	Overgangsrecht .....	18
Artikel 12.	Slotregel .....	19

## Hoofdstuk 4 Inleidende regels

### Artikel 1. Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1. Plan**  
het bestemmingsplan “Asten Julianastraat, Emmastraat 2011” van de gemeente 'Asten'.
- 1.2. Bestemmingsplan**  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0743.BP02011008-OW01 met de bijbehorende regels en bijlagen.
- 1.3. Aanduiding**  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.4. Aanduidingsgrens**  
grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.5. Aan huis gebonden bedrijf**  
Het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uistraling 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.
- 1.6. Arbeidsmigrant**  
economisch actieve migrant wiens doel het is op eigen initiatief en op vrijwillige basis arbeid en inkomen te verwerven in een immigratieland.
- 1.7. Bebouwd oppervlak**  
de buitenwerks gemeten (geprojecteerde) oppervlakte van zowel gebouwen als bouwwerken geen gebouwen zijnde, een zwembad uitgezonderd, op het maaiveld van het perceel.
- 1.8. Bebouwing**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.9. Bebouwingspercentage**  
een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak dat ten hoogste mag worden bebouwd.
- 1.10. 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, conform de bijlage uit de brochure Bedrijven en Milieuzonering of bedrijven die qua aard en milieueffecten vergelijkbaar zijn.
- 1.11. Bedrijf aan huis**  
het verrichten van een bedrijfsmatige activiteit, voorkomend in milieucategorie 1 of 2, dan wel naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in een woning en/of daarbij behorende bijbehorend bouwwerken met behoud van het wonen als overwegende functie kan worden uitgeoefend, zulks met uitzondering van erotisch getinte bedrijvigheid.

- 1.12. Bedrijfsvloeroppervlak**  
de totale overdekte vloeroppervlakte van de begane grond en eventuele verdieping[en] van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.
- 1.13. Beroep aan huis**  
een beroep of het verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijbehorend bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
- 1.14. Bestaand**  
a. bij bebouwing:  
bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een verleende bouwvergunning;  
b. bij gebruik:  
gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.
- 1.15. Bestemmingsgrens**  
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.16. Bestemmingsvlak**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.17. Bijbehorend bouwwerk**  
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak, met uitzondering van overkappingen.
- 1.18. Bouwen**  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.
- 1.19. Bouwgrens**  
de grens van een bouwvlak.
- 1.20. Bouwlaag**  
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.
- 1.21. Bouwperceel**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.22. Bouwperceelgrens**  
de grens van een bouwperceel.
- 1.23. Bouwverordening**  
de in Asten vigerende bouwverordening als bedoeld in de Woningwet.
- 1.24. Bouwvlak**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

- 1.25. Bouwwerk**  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.26. Detailhandel**  
het bedrijfsmatig te koop/huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop/verhuur, het 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, zulks met uitzondering van horeca- en prostitutiebedrijven.
- 1.27. 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, uitzendbureaus, apotheken, praktijkvestigingen voor tandtechniek, kapsalons, schoonheidssalons, nagelstudio's, schoenmakerijen, kleermakerijen en video-/dvd-verhuurbedrijven, fotostudio's en hondentrimsalons.
- 1.28. Erf**  
al dan niet bebouwd perceel, 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 het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt.
- 1.29. Gebouw**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.30. 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 de 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.
- 1.31. Horeca**  
het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies.
- 1.32. 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.
- 1.33. Kantoor**  
Een ruimte, of bij elkaar horende ruimten, bedoeld om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden. Ter verduidelijking: hier worden kantoren zonder een baliefunctie bedoeld.
- 1.34. Kap**  
de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling.
- 1.35. Kunstwerken**  
bouwwerken geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke.
- 1.36. Maatschappelijk**  
het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, educatieve, religieuze, culturele, sportieve, verzorgende en overheidsfuncties.

- 1.37. Mantelzorg**  
het bieden van zorg aan eenieder die op basis van CIZ-indicatie of wat daarvoor in de plaats kan worden gesteld, hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband
- 1.38. Ondergeschikt bouwdeel**  
een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend deel (maximaal 1 meter) van een bouwwerk
- 1.39. Overkapping**  
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder eigen wanden dat aan tenminste een deel van één zijde een gesloten wand kent, waaronder begrepen een carport.
- 1.40. Parkeervoorziening**  
elke al dan niet overdekte stallinggelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.
- 1.41. Parkeren**  
het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen.
- 1.42. Peil**  
a. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;  
b. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.
- 1.43. Prostitutie**  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met/voor een ander tegen vergoeding.
- 1.44. Verbeelding**  
de verbeelding van het bestemmingsplan "Asten Julianastraat, Emmastraat 2011", bestaande uit de digitale en analoge verbeelding met IDN-nummer NL.IMRO.0743.BP02011008-OW01.
- 1.45. Voorgevel**  
De gevel die grenst aan de straat met het adres en huisnummer van de woning.
- 1.46. Voorgevelrooilijn**  
De bouw- en bijbouw grens, die behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde of de van de weg afgekeerde zijde niet mag worden overschreden.
- 1.47. Waterhuishoudkundige voorzieningen**  
waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.
- 1.48. 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 parkeervoorzieningen.

**1.49. Woning(en)**

onder "woning" wordt verstaan: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van een huishouden, waarbij de volgende type woningen worden onderscheiden:

**a. gestapelde woningen**

woningen waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd.

**b. hoekwoning**

woning gelegen op de hoek van twee openbare wegen, fiets- en/of voetpaden.

**c. levensloopbestendige woning**

een woning die het mogelijk maakt ook aan het eind van de menselijke levensloop zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, al dan niet met gebruik van zorg.

**d. nultredenwoning**

een woning die zonder trappen van buiten af bereikbaar is en waarin de zogenaamde primaire verblijfsruimtes (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden.

**e. zorgwoning**

verzamelnaam voor die woningen die aangepast zijn voor bewoners met een lichamelijke en/of geestelijke handicap en waar zorg geleverd wordt of de levering van zorg (in de toekomst) mogelijk is.

**1.50. Zijgevel**

de gevel van een woning die qua vormgeving van de woning en het perceel alsmede de situering ten opzichte van de omliggende bebouwing niet als voorgevel wordt aangemerkt.

**1.51. Zorgplaatsen**

Zorgplaatsen hebben geen eigen adres, maar maken deel uit van een wooneenheid in een gebouw met één adres. Voor de zorgplaatsen is er een gemeenschappelijke kookvoorziening.

## **Artikel 2. Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1. De dakhelling**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.2. De goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3. De inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.4. De bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.5. De oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **2.6. Afstand tot de bouwperceelgrens**

Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

### **2.7. Ondergeschikt bouwdeel**

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

## **Bestemmingsregels**

### **Artikel 3. Gemengd**

#### **3.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca, in de vorm van een café, uitsluitend op de begane grond ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding, met een maximaal vloeroppervlak van 440 m<sup>2</sup>;
- b. wonen, uitsluitend op de verdieping;
- c. bijzondere woonvormen voor mensen afhankelijk van zorg, uitsluitend op de verdieping ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van gemengd - zorgplaatsen;
- d. kantoor zonder baliefunctie, zowel op de begane grond als de verdiepingen;
- e. maatschappelijk (het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve, medische en openbare dienstverlening), zowel op de begane grond als op de verdiepingen;
- f. detailhandel, uitsluitend op de begane grond ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding, met een maximaal bedrijfsvloeroppervlak van 1.452 m<sup>2</sup>.

met de daarbij behorende:

- g. wegen en paden;
- h. groenvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. voorzieningen van algemeen nut;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen.

#### **3.2. Bouwregels**

##### **3.2.1. Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. De hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met in acht name van het aangeduide maximum. Daar waar een verbindingsstreep is aangeduid tussen de bouwvlakken dient het maximale aantal eenheden verdeeld te worden over deze bouwvlakken;
- c. De maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen is aangegeven op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan. De goot- en bouwhoogte zijn per bouwvlak aangeduid.

##### **3.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet zijn toegestaan.
- b. De hoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.



### **3.3. Nader eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 5.3.

### **3.4. Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor/van:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- b. onbebouwde gronden voor de voorgevelrooilijn voor parkeren;
- c. erotisch (getinte) bedrijvigheid;
- d. bedrijf aan huis;
- e. kamerverhuur (huisvesting arbeidsmigranten).

### **3.5. Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.5.1. Bedrijf aan huis**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4 onder d. voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerken bij een woning voor een bedrijf aan huis, met dien verstande 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 vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
- e. Het aan huis geboden bedrijven betreft zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels of het bedrijfsactiviteiten betreffen van categorie 1 bedrijven volgens de toegesneden Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage 1 is opgenomen bij deze regels, dan wel naar oordeel van burgemeester en wethouders daarmee vergelijkbare activiteiten;
- f. Er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane gebruik;
- g. Het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- h. Belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

#### **3.5.2. Zorgplaatsen**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4 onder e. ter plaatse van de aanduiding zorgplaatsen ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De huisvesting is noodzakelijk voor de behoefte van bedrijven;
- b. De gebruiksoppervlakte ten behoeve van de woonruimte bedraagt minimaal 12 m<sup>2</sup> per persoon, inclusief de daarbij behorende voorzieningen, zoals sanitaire en gemeenschappelijke voorzieningen;
- c. De huisvesting betreft maximaal 10 werknemers;
- d. Per persoon dient 1 parkeerplaats aanwezig te zijn;
- e. Er zijn geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
- f. Belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.

### **3.6. Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'zorgplaats' wijzigen in 'wonen' onder voorwaarden dat:

- a. De woningbouw past binnen de provinciale woningbouwprognoses;
- b. De woningbouw past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- c. Geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- d. Op eigen terrein in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien;
- e. Het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- f. In het wijzigingsplan de uitgiftecategorie van de woningen c.q. soort woningen worden aangegeven.

### **HOOFDSTUK 3    ALGEMENE REGELS**

#### **Artikel 4.      Anti-dubbeltelbepaling**

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

## **Artikel 5. Algemene bouwregels**

### **5.1. Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

### **5.2. Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten**

#### **5.2.1. Maximale maatvoering**

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### **5.2.2. Minimale maatvoering**

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

### **5.3 Nadere eisen**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen 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 externe veiligheid, 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.
- b. Ter uitvoering van de doeleinden in artikel 3.1 zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.2, bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor het oprichten van bouwwerken, nadere eisen te stellen ten behoeve van extra voorzieningen in het kader van externe veiligheid.

## **Artikel 6. Algemene gebruiksregels**

### **6.1. Gebruiksverbod**

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

### **6.2. Strijdig gebruik**

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen 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 7. Algemene afwijkingsregels**

### **7.1. Openbare nutsvoorzieningen en evenementen**

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

- a. De bebouwing voor 'Gemengd' 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 m<sup>3</sup>, onder de voorwaarde 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 rommelmarkten;
  5. In de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien;
  6. Geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
  7. Belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

### **7.2. Bestemming Gemengd**

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 bestemming Gemengd 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. Het uitbreiden van een gebouw ten behoeve van een maatschappelijke voorziening tot 1.000 m<sup>2</sup>;
- 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;
- e. Het uitbreiden van een bouwwerk ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen voor het openbaar vervoer en het wegverkeer tot maximaal 1.000 m<sup>2</sup>.

### **7.3. Voorwaarden**

De in 7.2 genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien:

- a. Voldaan wordt aan het vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing van de toegestane 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 waterhuishoudkundig relevante aspecten aan de orde zijn;
- e. Deze naar aard en omvang passen binnen de ruimtelijke (stedenbouwkundig en functioneel) uitgangspunten van het bestemmingsplan en de aard, schaal en functie van de kern.

## **Artikel 8. Algemene wijzigingsregels**

### **8.1. Algemene regels tot wijziging**

#### *8.1.1. 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 2 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de kaart, ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

#### *8.1.2. Wijziging in verband met verschuiving van het bouwvlak*

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

- a. Het bouwvlak aan de zijde van de voorgevel verschuift richting de bestemming 'Verkeer';
- b. Het bouwvlak niet voor de voorgevel van aangrenzende woningen is gelegen;
- c. De oppervlakte van het bouwvlak niet toeneemt;
- d. De verschuiving inpasbaar is vanuit het stedenbouwkundig ruimtelijk beeld;
- e. Belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- f. Geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- g. Voor het overige aangesloten wordt bij de bouwregels voor het bouwvlak van onderliggende bestemming.

#### *8.1.3. Wijziging voor het uitbreiden van hoofdgebouwen tussen het bouwvlak en de zijdelingse perceelsgrens*

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het uitbreiden van hoofdgebouwen tussen het bouwvlak en de zijdelingse perceelsgrens (vergroting van het bouwvlak richting de zijdelingse perceelsgrens) onder de voorwaarden dat:

- a. Het hoofdgebouw c.q. het bouwvlak aan één zijde minimaal 2,5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens is gelegen;
- b. De diepte van het uit te breiden hoofdgebouw c.q. bouwvlak gelijk is aan de diepte van het aangeduide bouwvlak;
- c. Het bouwvlak maximaal 5 meter in zijdelingse richting mag worden vergroot;
- d. De uitbreiding inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig ruimtelijk beeld;
- e. De uitbreiding is gelegen binnen het stedelijk gebied zoals begrensd in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant;
- f. Belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- g. Geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- h. Voor het overige aangesloten wordt bij de bouwregels voor het bouwvlak van onderliggende bestemming.

## **Artikel 9. Algemene procedureregels**

### **9.1. Afwijking van het bestemmingsplan**

Bij een afwijking van het bestemmingsplan, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

### **9.2. Wijzigingsbevoegdheid**

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 3.6. van de Wet ruimtelijke ordening, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

### **9.3. Nadere eisen**

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

### **9.4. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.



## **Artikel 10. Overige regels**

### **10.1. Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in artikel 3.1 is een economisch delict in de zin van artikel 1a sub 2<sup>o</sup> van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 11. Overgangsrecht**

#### **11.1. Overgangsrecht bouwwerken**

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

#### **11.2. Overgangsrecht gebruik**

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

#### **11.3. Hardheidsclausule**

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

**Artikel 12. Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Asten Julianastraat, Emmastraat 2011".

Aldus vastgesteld in openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten dd.