

bestemmingsplan Asten centrumgebied  
gemeente Asten

REGELS

status:  
datum:  
projectnummer:  
adviseur:

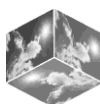
voorontwerp  
28 augustus 2012  
202080R.2003  
Jke





## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>1</b>
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	11
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>13</b>
Artikel 3	Bedrijf - Nutsvoorziening	13
Artikel 4	Centrum - 1	15
Artikel 5	Centrum - 2	22
Artikel 6	Cultuur en Ontspanning	30
Artikel 7	Gemengd	34
Artikel 8	Groen	39
Artikel 9	Maatschappelijk	41
Artikel 10	Verkeer	44
Artikel 11	Wonen	46
Artikel 12	Waarde - Archeologie	53
Artikel 13	Waarde - Bomen	57
Artikel 14	Waarde - Cultuurhistorie	59
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>61</b>
Artikel 15	Anti-dubbeltelregel	61
Artikel 16	Algemene bouwregels	61
Artikel 17	Algemene gebruiksregels	63
Artikel 18	Algemene aanduidingsregels	63
Artikel 19	Algemene afwijkingsregels	64
Artikel 20	Algemene wijzigingsregels	65
Artikel 21	Overige regels	67
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>69</b>
Artikel 22	Overgangsrecht	69
Artikel 23	Slotregel	70



### **Bijlagen bij de regels**

Bijlage 1: toegesneden lijst van bedrijfstypen;

Bijlage 2: overzicht monumenten en beeldbepalende panden;

Bijlage 3: overzicht aan huis gebonden bedrijf en aan huis gebonden beroep;

Bijlage 4: overzicht beschermwaardige bomen;

Bijlage 5: berekening windvang molenbiotoop



## Hoofdstuk 1      Inleidende regels

### Artikel 1      Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1      **plan:**

het bestemmingsplan 'Asten Centrumgebied' van de gemeente Astén.

#### 1.2      **bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0743.BP02012007-VO01 met de bijbehorende regels.

#### 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      **aan horeca verwante bedrijvigheid:**

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

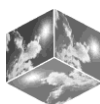
#### 1.6      **aan- en uitbouw:**

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

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

#### 1.7      **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 3 is een overzicht van aan huis gebonden bedrijven opgenomen).



### **1.8 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 3 is een overzicht van aan huis gebonden beroepen opgenomen).

### **1.9 ambacht(elijk):**

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.

### **1.10 ambachtelijk 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.

### **1.11 archeologische waarde:**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

### **1.12 architectonische waarde**

de aan een bouwwerk toegekende waarde in verband met de vormgeving, het materiaalgebruik en/of de detaillering.

### **1.13 bebouwing:**

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

### **1.14 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.



#### **1.15 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 handreiking Bedrijven en milieuzonering of bedrijven die qua aard en milieueffecten vergelijkbaar zijn.

#### **1.16 bedrijfsactiviteiten:**

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

#### **1.17 bedrijfs-/dienstwoning:**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

#### **1.18 bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

#### **1.19 beeldbepalend pand:**

gebouw of bouwwerk dat gezien het karakter en de betekenis voor het stedenbouwkundig beeld ter plaatse van belang is. Een overzicht van beeldbepalende panden is opgenomen in bijlage 2. bij de regels: 'overzicht monumenten en beeldbepalende panden'.

#### **1.20 begane grond:**

de eerste bouwlaag boven het peil.

#### **1.21 bestaande bebouwing:**

de bebouwing, zoals deze bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan dan wel op grond van een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is c.q. kan worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

#### **1.22 bestaand gebruik:**

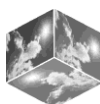
het gebruik van grond en opstallen, zoals dat bestond op het tijdstip dat het plan of betreffende planonderdeel rechtskracht heeft gekregen.

#### **1.23 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

#### **1.24 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.



**1.25 bevoegd gezag:**

bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.26 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.

**1.27 bijgebouwgrens:**

de grens van de aanduiding 'bijgebouwen'.

**1.28 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.

**1.29 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.30 bouwlaag (voor woningen):**

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 grondlaag en met uitsluiting van onderbouw/kelder en zolder.

*ter verduidelijking:*

*bij de bepaling van één bouwlaag gelden de bepalingen zoals die zijn opgenomen in het bouwbesluit en de bouwverordening.*

**1.31 bouwperceel:**

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

**1.32 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**1.33 bouwvlak:**

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

**1.34 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.





### **1.35 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.

### **1.36 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.

### **1.37 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.

### **1.38 cultuurhistorische waarde:**

de aan het bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

*ter verduidelijking:*

*daarbij gaat het om archeologisch, historisch-landschappelijk en/of historisch-bouwkundig waardevolle zaken, zoals die tot uitdrukking kunnen komen in archeologische elementen, bodemprofiel en reliëf (met name oude akkers), beplanting, verkaveling, slotenpatroon en bebouwing.*

### **1.39 detailhandel:**

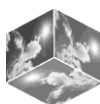
het bedrijfsmatig te koop/huur aanbieden, waaronder begrepen het uitstellen ten verkoop/verhuur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen/huren voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

*ter verduidelijking:*

*dienstverlening door een horeca- en een prostitutiebedrijf wordt hieronder niet begrepen.*

### **1.40 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.*

#### **1.41 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.

#### **1.42 erker:**

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

#### **1.43 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.

#### **1.44 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.

#### **1.45 gebouw:**

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

#### **1.46 gehandicaptenvoorziening:**

voorzieningen die doeltreffend, doelmatig en cliëntgericht zijn en die bedoeld zijn om de aantoonbare belemmeringen c.q. beperkingen die een persoon in het dagelijks leven ondervindt op het gebied van wonen of het zich binnen of buiten de woning verplaatsen, op te heffen of te verminderen.

#### **1.47 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.



**1.48 hellingbaan:**

een beloofbare en/of berijdbare helling om een hoogteverschil te overbruggen.

**1.49 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.*

**1.50 horeca**

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

**1.51 horecabedrijf:**

een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of waarin zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd.

*ter verduidelijking:*

*onder exploitatie van zaalaccommodatie wordt verstaan: het bieden van ruimte en voorzieningen voor congressen/beurzen, feesten, vlooiën-/rommelmarkten en dergelijke, zulks met uitsluiting van detailhandel en/of van 'vliegende' winkels, ingericht voor tijdelijke verkoop.*

**1.52 horecaterras:**

plek in de openlucht waar je kunt uitrusten en iets kunt consumeren.

**1.53 huishouden:**

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

**1.54 kantoor:**

een ruimte, of bij elkaar horende ruimten, bedoeld om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden.

*ter verduidelijking:*

*kantoren kunnen worden onderscheiden in kantoren met en zonder een baliefunctie.*

**1.55 karakteristieke bebouwing:**

te handhaven gebouw of bouwwerk gezien de betekenis voor het stedenbouwkundig beeld ter plaatse.

**1.56 maatschappelijke doeleinden:**

doeleinden ten behoeve van educatieve, sociale, religieuze, culturele, sportieve, verzorgende en overheidsfuncties.



**1.57 mantelzorg:**

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke en/of psychische vlak, op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband.

*ter verduidelijking:*

*mantelzorg is het zorgen voor een chronisch zieke, gehandicapte of hulpbehoevende partner, ouder, kind, of ander familielid. Mantelzorg is geen professionele zorgverlening maar het geven van zorg aan iemand met wie een persoonlijke band aanwezig is. Het betreft niet de alledaagse zorg, voor bijvoorbeeld de zorg van een gezond kind. Mantelzorg is vaak langdurig en intensief, doch onbetaald.*

**1.58 meergezinswoningen/gestapelde woningen:**

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.

**1.59 monumentale waarde:**

waarde van zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap en/of hun cultuurhistorische waarde.

**1.60 monumenten:**

alle rijks- en gemeentelijke monumenten, welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap en/of hun cultuurhistorische waarde, alsmede terreinen van belang wegens de aanwezigheid daar van voornoemde zaken. Een overzicht van monumenten is opgenomen in bijlage 2. bij de regels: 'overzicht monumenten en beeldbepalende panden'.

**1.61 ondergronds bouwen:**

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

**1.62 openbaar toegankelijk gebied:**

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

**1.63 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.

**1.64 openbare nutsvoorziening**

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



### **1.65 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde met een dak, dat niet of slechts aan één zijde is voorzien van een (bestaande) wand.

### **1.66 peil:**

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

*ter verduidelijking:*

*bij de realisatie van een gebouw is het peil door de gemeente uitgezet waarbij uitgegaan is van een afschot van 1,5 cm per meter gemeten vanaf de weg tot de hoofdtoegang (richtlijn).*

### **1.67 ruimtelijke kwaliteit:**

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

### **1.68 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.

### **1.69 standplaats:**

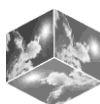
een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

### **1.70 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.

### **1.71 straatmeubilair:**

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



**1.72 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.

**1.73 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.

**1.74 verblijfsruimte:**

ruimte voor het verblijven van mensen.

**1.75 verkoop vloeroppervlak/bedrijfsvloeroppervlak:**

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

**1.76 volumineuze goederen:**

goederen die vanwege de aard en omvang een relatief grote oppervlakte nodig hebben voor de uitstalling, zoals auto's, boten, caravans, tuinrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair, meubelen en landbouwwerktuigen.

**1.77 voorgevel:**

de gevel die grenst aan de straat met het adres en huisnummer van de woning.

**1.78 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.

**1.79 waterhuishoudkundige voorzieningen**

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

**1.80 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.

**1.81 woning/wooneenheid:**

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



### **1.82 zolder:**

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

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de lengte 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.

### **2.2 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 gebouw:**

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

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

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

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

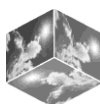
tussen de buitenwerkse zijden van de keermuren verticaal geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **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 scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

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

**2.9 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**

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

**2.10 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.

**2.11 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

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

**2.12 bedrijfsvloeroppervlakte:**

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

**2.13**

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, lichtkoepelels, 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 Bedrijf - Nutsvoorziening

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
- b. en de daarbij behorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 21.2.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' 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.

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

- a. Gebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd.
- b. De goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,25 meter bedragen;
- c. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 5,50 meter bedragen.

##### 3.2.3 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 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.

#### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 16.3

#### 3.4 Afwijken van de bouwregels

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, met een grotere hoogte dan 3,25 meter onder de voorwaarden dat:



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

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

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

Onder 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. groen;
- b. oppervlakteverhardingen;
- c. opslag, overeenkomstig het normale toegelaten gebruik.

#### *3.5.2 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;
- b. voor ambachtelijk en industriële doeleinden;
- c. als bedrijfsmatige werkruimte;
- d. voor detailhandel en groothandel;
- e. voor dienstverlening;
- f. voor horeca;
- g. voor kantoren;
- h. voor recreatie;
- i. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen;
- j. voor opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.



## Artikel 4 Centrum - 1

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. detailhandel;
- c. dienstverlening, waaronder kantoren;
- d. horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- e. horeca in de vorm van de horecavoorziening aanwezig op het tijdstip van inwerking-treding van het bestemmingsplan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - restaurant' en uitsluitend in de aangeduide vorm;
- f. maatschappelijk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- h. een aan huis gebonden beroep, een aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf;
- i. en de daarbij behorende voorzieningen,

met dien verstande dat:

1. uitwisseling van functies, uitgezonderd horeca en maatschappelijk, is toegestaan, onder de voorwaarden dat de uitwisseling niet mag leiden tot een verslechtering van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
2. uitwisseling van horecafuncties is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca', onder de voorwaarden dat de uitwisseling niet mag leiden tot een verslechtering van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Uitwisseling van horecafuncties is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - restaurant';
3. wonen overal binnen de bestemming is toegestaan;
4. de overige functies uitsluitend zijn toegestaan op de begane grondlaag.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 21.2.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen ten behoeve van de in artikel 4.1 toegestane functies waarbij ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' meergezinswoningen zijn toegestaan;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 4.2.2 Regels ter plaatse van het bouwvlak

- a. Hoofd- en bijgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd.



- b. Het bouwvlak mag per bouwperceel voor ten hoogste het aangeduide bebouwingspercentage worden bebouwd, mits daardoor de belasting van de openbare ruimte voor parkeren, laden en lossen en/of opslag niet groter wordt dan de belasting daarvan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
- c. Het aantal woningen/wooneenheden per bouwperceel mag niet meer bedragen dan het aantal woningen/wooneenheden binnen dat bouwperceel op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Alleen daar waar nog geen woning aanwezig is en de huidige functie is komen te vervallen, mag per bouwperceel één nieuwe woning gerealiseerd worden, mits geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen. Woningssplitsing is niet toegestaan.
- d. De voorgevel van hoofdgebouwen dient voor ten minste 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens, tot maximaal 3,00 m daaruit, te worden gebouwd.
- e. De voorgevelbreedte van hoofdgebouwen dient ten minste 5,40 meter te bedragen.
- f. De diepte van hoofdgebouwen op boven de begane grond gelegen bouwlagen mag ten hoogste 16,5 meter bedragen.
- g. Het aantal bouwlagen van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 2 bouwlagen tenzij anders aangeduid.
- h. De goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 7,00 meter tenzij anders aangeduid, met dien verstande dat de goothoogte van hoofdgebouwen maximaal 2,00 meter meer mag bedragen over maximaal 40% van de voorgevelbreedte van het hoofdgebouw mits de breedte van het deel of de delen van het hoofdgebouw met een grotere goothoogte niet meer bedraagt dan 5,00 meter, met, in het geval van meerdere delen, een tussenruimte van minimaal 3,00 meter.
- i. De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 12,00 meter tenzij anders aangeduid.
- j. De goothoogte van hoofdgebouwen op belendende percelen met een zelfde aantal bouwlagen dient ten minste 0,20 m van elkaar te verschillen tenzij op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan reeds sprake is van een kleiner of ontbrekend verschil in goothoogte.
- k. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,00 meter.
- l. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6,00 meter.

#### 4.2.3 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Het bouwvlak c.q. de voorgevel 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 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 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 of Groen.
- c. 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 de bijgebouw bedraagt;
  4. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

#### **4.3 Nadere eisen**

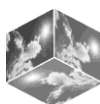
Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 16.3.

#### **4.4 Afwijking van de bouwregels**

##### *4.4.1 Afwijken voor het realiseren van extra woningen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van extra woningen, onder de voorwaarden dat:

- a. de woningbouw past binnen de provinciale woningbouwprognose;
- b. de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- c. aanwezige cultuurhistorische en/of architectonische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- d. geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- e. op eigen terrein in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien, conform de Nota Parkeernormen Gemeente Asten 2011;
- f. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan;
- g. het verhaal van kosten van de grondexploitatie, als bedoeld in de Wro, verzekerd is;
- h. iedere woning een inhoud heeft van ten minste 350 m<sup>3</sup>.



#### *4.4.2 Afwijking voor het overschrijden van het maximale aantal bouwlagen en de maximale goot- en bouwhoogte*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van een groter aantal bouwlagen en een grotere goot- en bouwhoogte, onder de voorwaarden dat:

- a. geen sprake is van monumentale of beeldbepalende bebouwing;
- b. het verschil in aantal bouwlagen met een belendend perceel, in geval op dat belendend perceel monumentale of beeldbepalende bebouwing aanwezig is, niet meer dan 1 mag bedragen;
- c. de noodzaak vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing wordt aangetoond;
- d. de aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving, waaronder het straatbeeld, en het stedenbouwkundig beeld daardoor niet onevenredig worden aangetast;
- e. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- f. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- g. het aantal bouwlagen ten hoogste 3 mag bedragen en de goot- en bouwhoogte maximaal 10 respectievelijk 15 m mogen bedragen.

#### *4.4.3 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 op een afstand van minder dan 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen 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 bouwperceel) 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.

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, 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 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.

#### *4.4.5 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.

### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *4.5.1 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. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. oppervlakteverhardingen;
- e. opslag, overeenkomstig het normale toegelaten gebruik.

#### *4.5.2 Specifieke gebruiksregels van de opstallen*

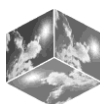
Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de opstallen:

- a. voor bewoning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft, tenzij een vergunning is verleend voor mantelzorg;
- b. voor bedrijfs-, detailhandels- en dienstverlenende functies op verdiepingen;
- c. voor horeca uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - restaurant', mits op de begane grond;
- d. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen;
- e. voor opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.

### **4.6 Afwijking van de gebruiksregels**

#### *4.6.1 Afwijking voor bedrijfs-, detailhandels-, dienstverlenende en horecafuncties op verdiepingen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het toestaan van bedrijfs-, detailhandels-, dienstverlenende en horecafuncties op verdiepingen, mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat:



- a. het gebruik van verdiepingen voor genoemde functies niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende percelen;
- b. het gebruik van verdiepingen voor genoemde functies niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

#### 4.6.2 *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. de woonruimte geen eigen huisnummer heeft;
- d. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening maximaal 80 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e. de mantelzorgvoorziening qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
- f. de mantelzorgvoorziening niet leidt tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
- g. zodra de noodzaak van de mantelzorgvoorziening is komen te vervallen, het gebruik als woonruimte wordt beëindigd.

#### 4.6.3 *Afwijking voor kamerverhuur*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor de huisvesting voor kamerverhuur in een woning en/of aangebouwde bijgebouwen, onder de voorwaarden dat:

- a. aangetoond wordt dat kamerverhuur noodzakelijk is vanuit een behoefte van bedrijven uit de directe omgeving aan (tijdelijke) werknemers of voor de huisvesting van jongeren;
- b. deze huisvesting plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing;
- c. er minimaal 12 m<sup>2</sup> verblijfsgebied per persoon aanwezig is;
- d. het aantal personen dat een kamer huurt per woning inclusief aangebouwde bijgebouwen niet meer bedraagt dan 6;
- e. binnen een straal van 150 meter maximaal één locatie voor kamerverhuur is toegestaan;
- f. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- g. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

#### 4.6.4 *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 gebruiksruijme 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;





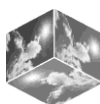
- e. op eigen terrein in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien, conform de Nota Parkeernormen Gemeente Asten 2011;
- f. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

#### **4.7 Wijzigingsbevoegdheid**

##### *4.7.1 Wijziging voor de vestiging van horeca*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Centrum - 1' wijzigen, uitsluitend ter plaatse van de 'wro-zone - wijzigingsgebied 1', en de vestiging van horeca mogelijk maken, onder de voorwaarden dat:

- a. het betreft horeca in de vorm van restaurant- en/of hotelaccommodatie, cafés of cafetaria's, dan wel daarmee naar het oordeel van burgemeester en wethouders vergelijkbare horecavoorzieningen;
- b. de horecavoorziening qua maat en schaal past binnen het centrum van de kern Asten;
- c. aanwezige cultuurhistorische en/of architectonische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- d. geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- e. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien, conform de Nota Parkeernormen Gemeente Asten 2011;
- f. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan;
- g. het verhaal van kosten van de grondexploitatie, als bedoeld in de Wro, verzekerd is.



## Artikel 5 Centrum - 2

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. maatschappelijk;
- c. dienstverlening, waaronder kantoren, zonder baliefunctie;
- d. horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- e. horeca in de vorm van de horecavoorziening aanwezig op het tijdstip van inwerking-treding van het bestemmingsplan, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'speci-fieke vorm van horeca - café', 'specifieke vorm van horeca - restaurant' en 'specifieke vorm van horeca - snackbar' en uitsluitend in de aangeduide vorm ;
- f. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- g. volumineuze detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel vo-lumineus';
- h. dienstverlening, waaronder kantoren, met baliefunctie, uitsluitend ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - dienstverlening met baliefunctie';
- i. bedrijven uit categorie 1 en 2 van de Toegesneden lijst van bedrijfstypen, die als bijla-ge 1 is opgenomen bij deze regels, dan wel naar oordeel van burgemeester en wet-houders daarmee vergelijkbare activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- j. bedrijven in de vorm van een klokkengieterij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - klokkengieterij';
- k. een verkooppunt van motorbrandstoffen met verkoop van lpg, inclusief de daaraan in-herente detailhandel en opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- l. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- m. een aan huis gebonden beroep, een aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf;
- n. en de daarbij behorende voorzieningen,

met dien verstande dat:

1. uitwisseling van functies, uitgezonderd horeca, detailhandel, dienstverlening, waaronder kantoren, met baliefunctie, bedrijven en het verkooppunt van motor-brandstoffen, is toegestaan, onder de voorwaarden dat de uitwisseling niet mag leiden tot een verslechtering van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
2. uitwisseling van horecafuncties is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'ho-reca', onder de voorwaarden dat de uitwisseling niet mag leiden tot een verslech-tering van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Uitwisseling van horecafuncties is niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van horeca - café', 'specifieke vorm van horeca - restaurant' en 'specifieke vorm van horeca - snack-bar';
3. wonen overal binnen de bestemming is toegestaan;
4. de overige functies uitsluitend zijn toegestaan op de begane grondlaag.



Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 21.2.

## 5.2 Bouwregels

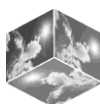
### 5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen ten behoeve van de in artikel 5.1 toegestane functies waarbij ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' meergezinswoningen zijn toegestaan;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 5.2.2 Regels ter plaatse van het bouwvlak

- a. Hoofd- en bijgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag per bouwperceel voor ten hoogste het aangeduide bebouwingspercentage worden bebouwd, mits daardoor de belasting van de openbare ruimte voor parkeren, laden en lossen en/of opslag niet groter wordt dan de belasting daarvan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
- c. Het aantal woningen/wooneenheden per bouwperceel mag niet meer bedragen dan het aantal woningen/wooneenheden binnen dat bouwperceel op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Alleen daar waar nog geen woning aanwezig is en de huidige functie is komen te vervallen, mag per bouwperceel één nieuwe woning gerealiseerd worden, mits geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen. Woningplitsing is niet toegestaan.
- d. De voorgevel van hoofdgebouwen dient voor ten minste 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens, tot maximaal 3,00 m daaruit, te worden gebouwd.
- e. De voorgevelbreedte van hoofdgebouwen dient ten minste 5,40 meter te bedragen.
- f. De diepte van hoofdgebouwen mag ten hoogste 16,5 meter bedragen.
- g. Het aantal bouwlagen van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 2 bouwlagen tenzij anders aangeduid.
- h. De goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 7,00 meter tenzij anders aangeduid, met dien verstande dat de goothoogte van hoofdgebouwen maximaal 2,00 meter meer mag bedragen over maximaal 40% van de voorgevelbreedte van het hoofdgebouw mits de breedte van het deel of de delen van het hoofdgebouw met een grotere goothoogte niet meer bedraagt dan 5,00 meter, met, in het geval van meerdere delen, een tussenruimte van minimaal 3,00 meter.
- i. De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 12,00 meter tenzij anders aangeduid.
- j. De goothoogte van hoofdgebouwen op belendende percelen met een zelfde aantal bouwlagen dient ten minste 0,20 m van elkaar te verschillen tenzij op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan reeds sprake is van een kleiner of ontbrekend verschil in goothoogte.
- k. Het verkoop vloeroppervlak ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' ten hoogste 200 m<sup>2</sup> mag bedragen.



- l. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,00 meter.
- m. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6,00 meter.

### 5.2.3 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Het bouwvlak c.q. de voorgevel 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 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 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:
  - 1. 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, uitzonderd 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;
    - gelegen minimaal 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen.
  - 2. luifels ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg', waarvan de hoogte niet meer dan 5,00 meter mag bedragen.
- c. 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 de bijgebouw bedraagt;
  - 4. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.



### 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 16.3.

### 5.4 Afwijking van de bouwregels

#### 5.4.1 Afwijken voor het realiseren van extra woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van extra woningen, onder de voorwaarden dat:

- a. de woningbouw past binnen de provinciale woningbouwprognose;
- b. de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- c. aanwezige cultuurhistorische en/of architectonische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- d. geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- e. op eigen terrein in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien, conform de Nota Parkeernormen Gemeente Asten 2011;
- f. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan;
- g. het verhaal van kosten van de grondexploitatie, als bedoeld in de Wro, verzekerd is;
- h. iedere woning een inhoud heeft van ten minste 350 m<sup>3</sup>.

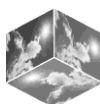
#### 5.4.2 Afwijking voor het overschrijden van het maximale aantal bouwlagen en de maximale goot- en bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van een groter aantal bouwlagen en een grotere goot- en bouwhoogte, onder de voorwaarden dat:

- a. geen sprake is van monumentale of beeldbepalende bebouwing;
- b. het verschil in aantal bouwlagen met een belendend perceel, in geval op dat belendend perceel monumentale of beeldbepalende bebouwing aanwezig is, niet meer dan 1 mag bedragen;
- c. de noodzaak vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing wordt aangetoond;
- d. de aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving, waaronder het straatbeeld, en het stedenbouwkundig beeld daardoor niet onevenredig worden aangetast;
- e. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- f. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- g. het aantal bouwlagen ten hoogste 3 mag bedragen en de goot- en bouwhoogte maximaal 10 respectievelijk 15 m mogen bedragen.

#### 5.4.3 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 op een afstand van minder dan 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen 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 bouwperceel) 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.

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, 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 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.

#### *5.4.5 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.

## **5.5 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. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. oppervlakteverhardingen;
- e. 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 bedrijfs-, detailhandels- en dienstverlenende functies op verdiepingen;
- c. voor horeca uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en de aanduidingen 'specifieke vorm van horeca - café', 'specifieke vorm van horeca - restaurant' en 'specifieke vorm van horeca - snackbar', mits op de begane grond;
- d. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg', waar de verkoop van motorbrandstoffen inclusief lpg is toegestaan;
- e. voor opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.

## 5.6 **Afwijking van de gebruiksregels**

### 5.6.1 *Afwijking voor bedrijfs-, detailhandels-, dienstverlenende en horecafuncties op verdiepingen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het toestaan van bedrijfs-, detailhandels-, dienstverlenende en horecafuncties op verdiepingen, mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat:

- a. het gebruik van verdiepingen voor genoemde functies niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende percelen;
- b. het gebruik van verdiepingen voor genoemde functies niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- c. 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. de woonruimte geen eigen huisnummer heeft;
- d. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening maximaal 80 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e. de mantelzorgvoorziening qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
- f. de mantelzorgvoorziening niet leidt tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
- g. zodra de noodzaak van de mantelzorgvoorziening is komen te vervallen, het gebruik als woonruimte wordt beëindigd.



### 5.6.3 *Afwijking voor kamerverhuur*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor de huisvesting voor kamerverhuur in een woning en/of aangebouwde bijgebouwen, onder de voorwaarden dat:

- a. aangetoond wordt dat kamerverhuur noodzakelijk is vanuit een behoefte van bedrijven uit de directe omgeving aan (tijdelijke) werknemers of voor de huisvesting van jongeren;
- b. deze huisvesting plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing;
- c. er minimaal 12 m<sup>2</sup> verblijfsgebied per persoon aanwezig is;
- d. het aantal personen dat een kamer huurt per woning inclusief aangebouwde bijgebouwen niet meer bedraagt dan 6;
- e. binnen een straal van 150 meter maximaal één locatie voor kamerverhuur is toegestaan;
- f. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- g. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

### 5.6.4 *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 gebruiksruimte 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. op eigen terrein in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien, conform de Nota Parkeernormen Gemeente Asten 2011;
- f. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

## 5.7 **Wijzigingsbevoegdheid**

### 5.7.1 *Wijziging voor de vestiging van horeca*

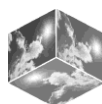
Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Centrum - 2' wijzigen, uitsluitend ter plaatse van de 'wro-zone - wijzigingsgebied 1', en de vestiging van horeca mogelijk maken, onder de voorwaarden dat:

- a. het betreft horeca in de vorm van restaurant- en/of hotelaccommodatie, cafés of cafetaria's, dan wel daarmee naar het oordeel van burgemeester en wethouders vergelijkbare horecavoorzieningen;
- b. de horecavoorziening qua maat en schaal past binnen het centrum van de kern Asten;
- c. aanwezige cultuurhistorische en/of architectonische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- d. geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;





- e. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien, conform de Nota Parkeernormen Gemeente Asten 2011;
- f. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan;
- g. het verhaal van kosten van de grondexploitatie, als bedoeld in de Wro, verzekerd is.



## Artikel 6 Cultuur en Ontspanning

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en Ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een creativiteitscentrum;
- b. een theater;
- c. ateliers;
- d. cultuur- en muziekeducatie;
- e. horecavoorzieningen, uitsluitend voor zover ondergeschikt en inherent aan de overige toegelaten functies;
- f. detailhandelsvoorzieningen, uitsluitend voor zover ondergeschikt en inherent aan de overige toegelaten functies;
- g. vergaderfaciliteiten, uitsluitend voor zover ondergeschikt en inherent aan de overige toegelaten functies;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - muziekpakhuis', uitsluitend voor ateliers, instructielokalen voor muziekonderwijs en opslag inherent aan de overige toegelaten functies;
- i. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- j. en de daarbij behorende voorzieningen,

met dien verstande dat:

1. de impact van de activiteiten die ter plaatse plaatsvinden niet groter mag zijn dan de impact van bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 en 2 van de Toegesneden lijst van bedrijfstypen, die als bijlage 1 is opgenomen bij deze regels;
2. uitwisseling van de binnen de bestemming toegestane functies is toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - muziekpakhuis', onder de voorwaarden dat de uitwisseling niet mag leiden tot een verslechtering van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 21.2.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Cultuur en Ontspanning' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen ten behoeve van de in artikel 6.1 toegestane functies;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

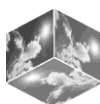


### 6.2.2 Regels ter plaatse van het bouwvlak

- a. Hoofd- en bijgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd.
- b. De voorgevel dient voor ten minste 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.
- c. De voorgevelbreedte van een gebouw dient ten minste 5,40 meter te bedragen.
- d. Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan 2 bouwlagen.
- e. De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 7,00 meter.
- f. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 12,00 meter.
- g. De bedrijfsvloeroppervlakte in gebruik voor detailhandel mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.

### 6.2.3 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Het bouwvlak c.q. de voorgevel 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 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.
- b. Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,25 meter bedragen, met uitzondering van vlaggenmasten, waarvan de hoogte niet meer dan 5,00 m mag bedragen en 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 of Groen.
- c. 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 de bijgebouw bedraagt;
  4. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.



### 6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 16.3.

### 6.4 Afwijking van de bouwregels

#### 6.4.1 *Afwijking voor het overschrijden van het maximale aantal bouwlagen en de maximale goot- en bouwhoogte*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van een groter aantal bouwlagen en een grotere goot- en bouwhoogte, onder de voorwaarden dat:

- a. de noodzaak vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing wordt aangetoond;
- b. de aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving, waaronder het straatbeeld, en het stedenbouwkundig beeld daardoor niet onevenredig worden aangetast;
- c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- d. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- e. het aantal bouwlagen ten hoogste 3 mag bedragen en de goot- en bouwhoogte maximaal 10 respectievelijk 15 m mogen bedragen.

#### 6.4.2 *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 op een afstand van minder dan 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen 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 bouwperceel) 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.

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, 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 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.

## **6.5 Specifieke gebruiksregels**

### *6.5.1 Specifieke gebruiksregels van de gronden*

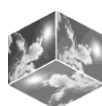
Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden anders dan voor:

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

### *6.5.2 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 voor:

- a. bewoning;
- b. detailhandels- en dienstverlenende functies, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegelaten gebruik;
- c. horeca anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegelaten gebruik;
- d. recreatieve doeleinden, anders dan toegelaten overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.1;
- e. opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.



## Artikel 7      Gemengd

### 7.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. dienstverlening;
- c. atelier, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'atelier';
- d. opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. en de daarbij behorende voorzieningen.

met dien verstande dat:

1. indien de toegestane functies, behoudens de dienstverlenings- en de woonfunctie, gedurende een aaneengesloten periode van drie jaar niet meer ter plaatse is uitgeoefend, uitoefening van deze functies niet meer is toegestaan;
2. wonen overal binnen de bestemming is toegestaan;
3. de overige functies uitsluitend zijn toegestaan op de begane grondlaag.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 21.2.

### 7.2      Bouwregels

#### 7.2.1    Algemeen

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

- a. hoofdgebouwen ten behoeve van het in de in artikel 7.1 toegestane functies;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 7.2.2    Regels ter plaatse van het bouwvlak

- a. Hoofd- en bijgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c. Voor van het uitoefenen van de functie mag de inhoud van gebouwen ten behoeve van die functie, zoals die bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met maximaal 25% worden vergroot.
- d. Het aantal woningen/wooneenheden per bouwperceel mag niet meer bedragen dan het aantal woningen binnen dat bouwperceel op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Alleen daar waar nog geen woning aanwezig is en de huidige functie is komen te vervallen, mag per bouwperceel één nieuwe woning gerealiseerd worden. Woningplitsing is niet toegestaan.
- e. De voorgevel dient voor ten minste 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.
- f. De voorgevelbreedte van een gebouw dient ten minste 5,00 meter te bedragen.
- g. De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 7,00 meter tenzij anders



aangeduid.

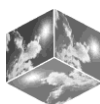
- h. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 12,00 meter tenzij anders aangeduid.

### 7.2.3 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 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 de aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt;
    - indien de carport is gelegen op de hoek van een hoekperceel de afstand tot de bestemming verkeersdoeleinden 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 of Groen.
- c. 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 de bijgebouw bedraagt;
  4. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

## 7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 16.3.



## **7.4 Afwijken van de bouwregels**

### *7.4.1 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 op een afstand van minder dan 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen 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 bouwperceel) 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.

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, 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 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.

## **7.5 Specifieke gebruiksregels**

### *7.5.1 Specifieke gebruiksregels van de gronden*

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt verstaan het gebruik van de gronden anders dan voor:

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





### 7.5.2 *Specifieke gebruiksregels van de opstallen*

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt verstaan het gebruik van de opstallen:

- a. voor bewoning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft, behoudens wanneer middels een ontheffing toestemming is verleend voor mantelzorg;
- b. voor atelier- en dienstverlenende functies op verdiepingen;
- c. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen;
- d. voor opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.

## 7.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

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

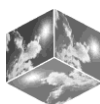
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep, een aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf, mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat:

- a. de bedrijfsactiviteiten zich beperken tot een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup> onder de voorwaarde dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. de activiteiten uitsluitend door de bewoner uitgevoerd worden;
- c. de activiteiten qua aard en omvang passen in een woonomgeving waarbij de activiteiten geen ernstige of onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- d. de activiteiten niet vergunningsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
- e. het aan huis gebonden bedrijven betreft zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze regels of het bedrijfsactiviteiten betreffen van categorie 1-bedrijven volgens de Toegesneden lijst van bedrijfstypen, 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.

### 7.6.2 *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. de woonruimte geen eigen huisnummer heeft;
- d. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening maximaal 80 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e. de mantelzorgvoorziening qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;



- f. de mantelzorgvoorziening niet leidt tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
- g. zodra de noodzaak van de mantelzorgvoorziening is komen te vervallen, het gebruik als woonruimte wordt beëindigd.

#### 7.6.3 *Afwijking voor kamerverhuur*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor de huisvesting voor kamerverhuur in een woning en/of aangebouwde bijgebouwen, onder de voorwaarden dat:

- a. aangetoond wordt dat kamerverhuur noodzakelijk is vanuit een behoefte van bedrijven uit de directe omgeving aan (tijdelijke) werknemers of voor de huisvesting van jongeren;
- b. deze huisvesting plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing;
- c. er minimaal 12 m<sup>2</sup> verblijfsgebied per persoon aanwezig is;
- d. het aantal personen dat een kamer huurt per woning inclusief aangebouwde bijgebouwen niet meer bedraagt dan 6;
- e. binnen een straal van 150 meter maximaal één locatie voor kamerverhuur is toegestaan;
- f. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- g. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

#### 7.6.4 *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 gebruiksruimte 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. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien, conform de Nota Parkeernormen Gemeente Asten 2011;
- f. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.



## **Artikel 8 Groen**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorangsregels uit artikel 21.2.

### **8.2 Bouwregels**

#### *8.2.1 Algemeen*

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

- a. gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van de in artikel 8.1 genoemde doeleinden;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals straatmeubilair, zitbanken, afvalbakken, honden- en speelvoorzieningen, ten behoeve van de in artikel 8.1 genoemde doeleinden.

#### *8.2.2 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.

### **8.3 Nadere eisen**

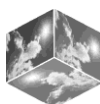
Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 16.3.

### **8.4 Afwijken van de bouwregels**

#### *8.4.1 Afwijking voor kunstwerken, kunstobjecten, speelvoorzieningen en vlaggenmasten*

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

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



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

### **8.5 Specifieke gebruiksregels**

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. standplaats voor de verkoop van goederen en diensten, promotie, markten, kermissen en evenementen, mits:
  - 1. het geen belemmering voor de verkeersafwikkeling vormt;
  - 2. het geen onomkeerbare verandering van de in artikel 8.1 genoemde doeleinden tot gevolg heeft.
- b. perceelontsluiting onder de voorwaarde dat per bouwperceel maximaal één ontsluitingsweg is toegestaan met een breedte van ten hoogste 4,0 meter.

### **8.6 Wijzigingsbevoegdheid**

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

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

- a. voldaan wordt aan de voorwaarde dat de hoogte van een mast niet meer bedraagt dan 40,00 m;
- b. deze passen binnen het stedenbouwkundige en landschappelijke beeld ter plaatse;
- c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- d. geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is.



## **Artikel 9      Maatschappelijk**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. religieuze, educatieve, sociale-, culturele-, verzorgende, sportieve en overheidsdoeleinden;
- b. wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. begraafplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. en de daarbij behorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 21.2.

### **9.2      Bouwregels**

#### *9.2.1    Algemeen*

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

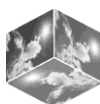
- a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 9.1 genoemde doeleinden;
- b. bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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

- a. Gebouwen dienen in het bouwvlak te worden opgericht.
- b. Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd tenzij een bebouwingspercentage is aangeduid. Het bouwvlak mag dan worden bebouwd tot het maximaal aangeduide bebouwingspercentage.
- c. De voorgevel dient voor ten minste 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.
- d. De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte zoals aangeduid en indien niet aangeduid niet meer dan de bestaande hoogte.
- e. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte zoals aangeduid en indien niet aangeduid niet meer dan de bestaande hoogte.

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

- a. Binnen het bestemmingsvlak mag de oppervlakte aan bijgebouwen buiten het bouwvlak maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat:
  1. bijgebouwen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel zijn gelegen;
  2. bijgebouwen minimaal 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of groen zijn gelegen.
  3. de gronden gelegen binnen het bestemmingsvlak maar buiten het bouwvlak voor niet meer dan 50% worden bebouwd;
  4. de goothoogte van een bijgebouw niet meer dan 3,25 meter bedraagt;



5. bijgebouwen mogen worden afgedekt met kap mits de bouwhoogte van de bijgebouw niet meer bedraagt dan 5,50 meter.
- 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; en
  2. gelegen minimaal 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen.

### **9.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 16.3.

### **9.4 Afwijken van de bouwregels**

#### *9.4.1 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 op een afstand van minder dan 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen 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 bouwperceel) 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.

#### *9.4.2 Afwijking voor kunstwerken, kunstobjecten, speelvoorzieningen en vlaggenmasten*

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

- a. deze qua aard en omvang in de omgeving passen met een maximum oppervlakte van 10 m<sup>2</sup> per object;
- b. in het geval van speelvoorzieningen: de bodem blijkens 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.

### **9.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *9.5.1 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;

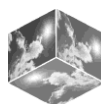


- b. groen en/of tuin;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. oppervlakteverhardingen;
- e. opslag, overeenkomstig het normale toegelaten gebruik;
- f. speelvoorzieningen.

#### 9.5.2 *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;
- b. voor ambachtelijke en industriële doeleinden;
- c. voor detailhandel en groothandel, anders dan als ondergeschikte activiteit in verband met het toegestane gebruik;
- d. voor dienstverlening anders dan als ondergeschikte activiteit in verband met het toegestane gebruik;
- e. voor horeca, anders dan als ondergeschikte activiteit in verband met het toegestane;
- f. voor kantoren, anders dan als ondergeschikte activiteit in verband met het toegestane gebruik;
- g. voor recreatie;
- h. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen;
- i. voor opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.



## Artikel 10 Verkeer

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bewegend en stilstaand verkeer en de daarbij behorende voorzieningen;
- b. een ondergrondse parkeervoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- c. duurzaam bodem- en waterbeheer, waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratievoorzieningen;
- d. voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;
- e. standplaats voor markten en evenementen;
- f. horecaterrassen;
- g. groen, ter aankleding van niet direct voor bewegend en stilstaand verkeer noodzakelijke gronden, zoals bermen en/of middenbermen;
- h. bruggen en duikers.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 21.2.

### 10.2 Bouwregels

#### 10.2.1 Algemeen

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

- a. een ondergrondse parkeervoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de in artikel 10.1 genoemde doeleinden;
- c. (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van de afvalinzameling en afvalverwijdering.

#### 10.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'

- a. de gronden gelegen binnen de aanduiding 'parkeergarage' mogen ondergronds geheel bebouwd worden;
- b. de gronden gelegen binnen de aanduiding 'parkeergarage' mogen bovengronds uitsluitend binnen het bouwvlak bebouwd worden;
- c. de ondergrondse bouwdiepte ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- d. de bouwhoogte binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 4 meter.

#### 10.2.3 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.

### **10.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 16.3.

### **10.4 Afwijken van de bouwregels**

#### *10.4.1 Afwijking voor kunstwerken, kunstobjecten, speelvoorzieningen en vlaggenmasten*

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

- a. deze qua aard en omvang in de omgeving passen met een maximum oppervlakte van 10 m<sup>2</sup> per object;
- b. in het geval van speelvoorzieningen: de bodem blijkens 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.

### **10.5 Specifieke gebruiksregels**

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

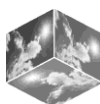
- a. het geen belemmering voor de verkeersafwikkeling vormt;
- b. het geen onomkeerbare verandering van de in artikel 10.1 genoemde doeleinden tot gevolg heeft.

### **10.6 Wijzigingsbevoegdheid**

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

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

- a. voldaan wordt aan de voorwaarde dat de hoogte van een mast niet meer bedraagt dan 40,00 m;
- b. deze passen binnen het stedenbouwkundige en landschappelijke beeld ter plaatse;
- c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- d. geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is.



## Artikel 11      Wonen

### 11.1      Bestemmingsomschrijving.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 21.2.

### 11.2      Bouwregels

#### 11.2.1    Algemeen

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

- a. vrijstaande, geschakelde en aaneengesloten woningen;
- b. meergezinswoningen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- c. bijgebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 11.2.2    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 per bouwperceel mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen binnen dat bouwperceel op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Woningssplitsing is niet toegestaan.
- d. De voorgevel dient ten minste voor 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.
- e. De voorgevelbreedte van de woning dient ten minste 5,40 meter te bedragen.
- f. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,50 meter tenzij anders aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)', met dien verstande dat de goothoogte van hoofdgebouwen maximaal 2,00 meter meer mag bedragen over maximaal 40% van de voorgevelbreedte van het hoofdgebouw mits de breedte van het deel of de delen van het hoofdgebouw met een grotere goothoogte niet meer bedraagt dan 5,00 meter, met, in het geval van meerdere delen, een tussenruimte van minimaal 3,00 meter.
- g. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11,50 meter tenzij anders aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'.

#### 11.2.3    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 het vlak volledig worden bebouwd,

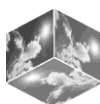


uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding:

1. 'maximum bebouwd oppervlak 60 m<sup>2</sup>', waar per hoofdgebouw niet meer dan 60 m<sup>2</sup> aan bouwwerken tot maximaal 50% van het bij de woning behorende vlak mag worden opgericht met dien verstande dat voldaan wordt aan het bepaalde onder 13.2.2 onder e;
  2. 'maximum bebouwd oppervlak 90 m<sup>2</sup>', waar per hoofdgebouw niet meer dan 90 m<sup>2</sup> aan bouwwerken tot maximaal 50% van het bij de woning behorende vlak mag worden opgericht;
  3. 'maximum bebouwd oppervlak 120 m<sup>2</sup>', waar per hoofdgebouw niet meer dan 120 m<sup>2</sup> aan bouwwerken tot maximaal 50% van het bij de woning behorende vlak mag worden opgericht;
  4. 'maximum bebouwd oppervlak 20 m<sup>2</sup>', waar per hoofdgebouw niet meer dan 20 m<sup>2</sup> aan bouwwerken mag worden opgericht.
- c. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,25 meter tenzij anders aangeduid.
- d. Bijgebouwen mogen worden afgedekt met een kap mits de bouwhoogte van het bijgebouw niet meer bedraagt dan 5,50 meter tenzij anders aangeduid.
- e. Brandgangen dienen vrij te blijven van bebouwing tot een minimale breedte van 1,20 meter.

#### 11.2.4 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Het bouwvlak c.q. de voorgevel 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 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:



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 of Groen.
- c. 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 hoger is dan de goothoogte van het bijgebouw;
  4. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

### **11.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 16.3.

### **11.4 Afwijken van de bouwregels**

#### *11.4.1 Afwijking voor het overschrijden van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen*

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

- a. de oppervlakte aan bijgebouwen met niet meer dan 20% wordt overschreden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag het vlak voor niet meer dan 50% worden bebouwd;
- c. sprake is van een CIZ-indicatie of daarmee vergelijkbare indicatie;
- d. de noodzaak vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing wordt aangetoond;
- e. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- f. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

#### *11.4.2 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 op een afstand van minder dan 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen 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 bouwperceel) 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.



#### *11.4.3 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.

### **11.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *11.5.1 Specifieke gebruiksregels van de gronden*

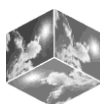
Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden anders dan voor:

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

#### *11.5.2 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 kamerverhuur tenzij hiervoor een vergunning is verleend;
- c. voor aan huis gebonden bedrijven en ambachtelijke doeleinden tenzij hiervoor een vergunning is verleend;
- d. industriële doeleinden;
- e. als beroepsmatige werk- en/of opslagruimte tenzij hiervoor een vergunning is verleend;
- 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.



## 11.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 11.6.1 *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, een aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf, mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat:

- a. de bedrijfsactiviteiten zich beperken tot een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup> onder de voorwaarde dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. de activiteiten uitsluitend door de bewoner uitgevoerd worden;
- c. de activiteiten qua aard en omvang passen in een woonomgeving waarbij de activiteiten geen ernstige of onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- d. de activiteiten niet vergunningsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
- e. het aan huis gebonden bedrijven betreft zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze regels of het bedrijfsactiviteiten betreffen van categorie 1-bedrijven volgens de Toegesneden lijst van bedrijfstypen, 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.

### 11.6.2 *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. de woonruimte geen eigen huisnummer heeft;
- d. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening maximaal 80 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e. de mantelzorgvoorziening qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
- f. de mantelzorgvoorziening niet leidt tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
- g. zodra de noodzaak van de mantelzorgvoorziening is komen te vervallen, het gebruik als woonruimte wordt beëindigd.

### 11.6.3 *Afwijking voor kamerverhuur*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor de huisvesting voor kamerverhuur in een woning en/of aangebouwde bijgebouwen, onder de voorwaarden dat:

- a. aangetoond wordt dat kamerverhuur noodzakelijk is vanuit een behoefte van bedrijven uit de directe omgeving aan (tijdelijke) werknemers of voor de huisvesting van jongeren;



- b. deze huisvesting plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing;
- c. er minimaal 12 m<sup>2</sup> verblijfsgebied per persoon aanwezig is;
- d. het aantal personen dat een kamer huurt per woning inclusief aangebouwde bijgebouwen niet meer bedraagt dan 6;
- e. binnen een straal van 150 meter maximaal één locatie voor kamerverhuur is toegestaan;
- f. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- g. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

#### *11.6.4 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 gebruiksruimte 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. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien, conform de Nota Parkeernormen Gemeente Asten 2011;
- f. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

### **11.7 Wijzigingsbevoegdheid**

#### *11.7.1 wijziging in de bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening*

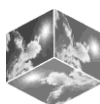
Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Wonen' wijzigen in de bestemming " voor het plaatsen van masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering, onder de voorwaarden dat:

- a. voldaan wordt aan de voorwaarde dat de hoogte van een mast niet meer bedraagt dan 40,00 m;
- b. deze passen binnen het stedenbouwkundige en landschappelijke beeld ter plaatse;
- c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- d. geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is.

#### *11.7.2 Wijziging extra inpandige woningen/wooneenheden*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Wonen' wijzigen voor het realiseren van extra woningen binnen de bestaande bouwmassa (woningsplitsing), onder de voorwaarden dat:

- a. het een gebouw betreft ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- b. het oorspronkelijke gebouw een inhoud heeft van ten minste 750 m<sup>3</sup>;
- c. de cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het gebouw behouden blijven;



- d. (voormalige en overtollige) (bedrijfs)gebouwen worden gesloopt;
- e. de woningbouw past binnen de provinciale woningbouwprognose;
- f. de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- g. iedere woning na splitsing, een inhoud heeft van ten minste 350 m<sup>3</sup>;
- h. geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van de bouw door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- i. op eigen terrein in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien;
- j. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan;
- k. het verhaal van kosten van de grondexploitatie, als bedoeld in de Wro, verzekerd is.





## **Artikel 12 Waarde - Archeologie**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

### **12.2 Bouwregels**

#### *12.2.1 Omgevingsvergunning*

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel uit het rapport als bedoeld onder a genoegzaam blijkt dat:
  1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
  2. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning voor het bouwen verbonden voorschriften.

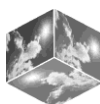
#### *12.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning voor het bouwen*

- a. In de situatie als bedoeld in 12.2.1 onder b.2, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. Indien het bepaalde onder a.3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

#### *12.2.3 Uitzonderingen*

Het bepaalde in 12.2.1 en 12.2.2 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een bruto oppervlakte van:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie categorie 2', ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie categorie 3', ten hoogste 250 m<sup>2</sup>;



- 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie categorie 5', ten hoogste 2500 m<sup>2</sup>;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- d. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 m.

### **12.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *12.3.1 Verbodsbepaling*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in de tot 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden, de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplanting waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers, zwembaden en andere wateren;
- g. het omzetten van gras- of akkerland in teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend worden boomteelt en graszodenteelt;
- h. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- i. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
- j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- k. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit-, of rijwielpaden of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen.

#### *12.3.2 Uitzonderingen*

Het bepaalde als bedoeld in 12.3.1 is niet van toepassing indien de werkzaamheden of werken:

- a. maximaal 0,4 m diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen, genoemd onder 12.3.1, sub b, of sub g of sub h;
- b. een verstoringsoppervlakte hebben van:
  - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie categorie 2', ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
  - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie categorie 3', ten hoogste 250 m<sup>2</sup>;



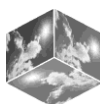
3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie categorie 5', ten hoogste 2500 m<sup>2</sup>;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, kabels en leidingen, bestratingen en beplantingen;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- f. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning, kapvergunning of een ontgrondingvergunning.

#### 12.3.3 *Rapport en toelaatbaarheid*

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden als bedoeld in 12.3.1, die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld onder a, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.
- c. Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel uit het rapport als bedoeld onder a genoegzaam blijkt dat:
  1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
  2. schade door werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

#### 12.3.4 *Voorschriften omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden*

- a. In de situatie als bedoeld in artikel 12.3.3 onder c.2, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan een omgevingsvergunning verbinden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. Indien het bepaalde onder a.3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.



#### **12.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen de begrenzing van de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden en/of de begrenzing van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - archeologie categorie 2', 'specifieke vorm van waarde - archeologie categorie 3' en/of 'specifieke vorm van waarde - archeologie categorie 5' wijzigen, of de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - archeologie categorie 2', 'specifieke vorm van waarde - archeologie categorie 3' en/of 'specifieke vorm van waarde - archeologie categorie 5' geheel laten vervallen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat deze zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.



## **Artikel 13      Waarde - Bomen**

### **13.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Bomen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de als beschermwaardige gewaardeerde boombeplanting, voor zover en zolang aanwezig. In bijlage 4 is tevens een overzicht opgenomen van beschermwaardige bomen.

### **13.2      Bouwregels**

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

### **13.3      Afwijken van de bouwregels**

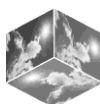
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in artikel 13.2, indien wordt aangetoond dat door het bouwen en/of gebruik van de gronden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom niet worden aangetast.

Ten behoeve van het verlenen van de 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 of ecologische betekenis van de boom.

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

### **13.4      Specifieke gebruiksregels**

- a. Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval 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 bevloeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze;
  6. het uitvoeren van heiwerkzaamheden 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 worden.



- 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.



## **Artikel 14 Waarde - Cultuurhistorie**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorisch en oudheidkundige waardevolle elementen (karakteristieke panden) en patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld).

### **14.2 Bouwregels**

Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden, met daarop karakteristieke panden, zoals opgenomen in bijlage 2, mag slechts worden gebouwd indien en voor zover dat nodig is voor het behoud en/of herstel van de bestaande bebouwing, met dien verstande, dat:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;
- b. geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld, bepaald door kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling, met inbegrip van waardevolle details als erkers, dakkapellen, kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouwdelen, zoals vastgelegd in het besluit tot aanwijzing van de rijksmonument ex artikel 6 van de Monumentenwet 1988 of conform besluit van de gemeente tot gemeentelijk monument of beeldbepalend pand;
- c. rekening wordt gehouden met de aangrenzende cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke structurele samenhang van bedoelde straatwanden;
- d. vooraf advies is gevraagd aan een onafhankelijke deskundige.

### **14.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *14.3.1 Vergunningplicht*

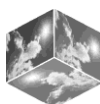
Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in de tot 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het doorvoeren van veranderingen in de verkaveling of percelering van terreinen;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- d. alle overige werkzaamheden die de cultuurhistorische waarden kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot de normale onderhoudswerkzaamheden.

#### *14.3.2 Uitzonderingen*

Het bepaalde in artikel 14.3.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;



- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- e. werken of werkzaamheden, gericht op de instandhouding van gebouwen en terreinen met cultuurhistorische waarden. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis.

#### *14.3.3 Toepassingscriteria*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 14.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in artikel 14.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

#### *14.3.4 Voorwaarden*

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden wordt het bevoegd gezag advies in bij een deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

### **14.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

#### *14.4.1 Vergunningsplicht*

Het is verboden op of in de tot 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk de als karakteristiek aangewezen panden geheel of gedeeltelijk te slopen.

#### *14.4.2 Uitzonderingen*

Het bepaalde in 14.4.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

#### *14.4.3 Toepassingscriteria*

De sloopwerkzaamheden als bedoeld onder 14.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien de cultuurhistorische waarden behouden blijven en door die werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in de aanhef van dit artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind. Ter beoordeling hiervan dient een deskundige gehoord te worden.





## **Hoofdstuk 3            Algemene regels**

### **Artikel 15            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 16            Algemene bouwregels**

#### **16.1    Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten**

##### *16.1.1*

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met een voor het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aangevraagde vergunning of anderszins, meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

##### *16.1.2*

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met een voor het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aangevraagde vergunning of anderszins, minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

##### *16.1.3*

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 16.1.1 en 16.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

#### **16.2    Ondergronds bouwen**

##### *16.2.1*

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

##### *16.2.2*

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

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder bouwwerken, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';



- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met een hellingbaan met een oppervlakte van maximaal 25 m<sup>2</sup>, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- 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, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- 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 bijgebouwen 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 blijkens 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.

### 16.2.3

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.2.2 sub d 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;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

### 16.3 Nadere eisen

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 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 17      Algemene gebruiksregels**

### **17.1      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).

### **17.2      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 18      Algemene aanduidingsregels**

### **18.1      'veiligheidszone - lpg'**

#### *18.1.1      Verbod*

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

#### *18.1.2      Omgevingsvergunning*

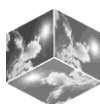
Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 18.1.1, met dien verstande dat:

- a. voldaan wordt aan de normen die gelden voor het plaatsgebonden risico;
- b. indien sprake is van toename van het groepsrisico, hiervoor een verantwoording plaatsvindt.

### **18.2      vrijwaringszone - molenbiotoop**

#### *18.2.1      Verbod*

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' mag niet gebouwd worden, voorzover 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 5 van de regels gehanteerd als mede de afwijkingen zoals opgenomen in bijlage 5.



### 18.2.2 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 18.2.1 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.

## Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

### 19.1 Openbare nutsvoorzieningen en evenementen

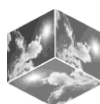
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan ten aanzien van:

- 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 m 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), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - evenementen', 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.

### 19.2 Bestemmingen Centrum - 1, Centrum - 2, Cultuur en Ontspanning, Gemengd, Groen, Maatschappelijk, 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 Centrum - 1, Centrum - 2, Cultuur en Ontspanning, Gemengd, Groen Maatschappelijk, 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. het uitbreiden van een gebouw ten behoeve van een detailhandel-, kantoor- en horecafunctie tot maximaal 1.000 m<sup>2</sup>;
- c. het uitbreiden van een bedrijfsgebouw ten behoeve van een bedrijf behorend tot de milieucategorie 1 en 2 tot maximaal 1.000 m<sup>2</sup>;
- d. het uitbreiden van een gebouw ten behoeve van een maatschappelijke voorziening tot maximaal 1.000 m<sup>2</sup>;
- e. de aanleg of aanpassing van parkeer-, weg-, water- en/of groenvoorzieningen;
- f. het wijzigen van het gebruik van onbebouwde gronden, niet ten behoeve van bouwen;
- g. 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>;
- h. het uitbreiden van een gebouw ten behoeve van recreatieve voorzieningen en sportvoorzieningen tot maximaal 1.000 m<sup>2</sup>.

### **19.3 Voorwaarden**

De in 19.2 genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien:

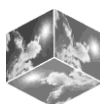
- a. voldaan wordt aan het vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing van de voorgestane ontwikkeling, waaronder mede wordt begrepen dat uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken moet blijken dat de gronden geschikt zijn voor de beoogde ontwikkeling;
- b. er geen sprake is van strijd met het provinciaal 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 bestemmingsplan en de aard, schaal en functie van de kern.

## **Artikel 20 Algemene wijzigingsregels**

### **20.1 Algemene regels tot wijziging**

#### *20.1.1 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.



### *20.1.2 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 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 en de aanduiding 'bijgebouwen' van onderliggende bestemming.

### *20.1.3 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 het stedenbouwkundig ruimtelijke beeld;
- e. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- f. geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- g. voor het overige aangesloten wordt bij de bouwregels voor het bouwvlak van onderliggende bestemming.

## **20.2 Wijziging verbinding Kompas-Midas**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' de bestemmingen wijzigen in de bestemming 'Centrum - 1' dan wel de bestemming 'Verkeer' en ter plaatse de realisering van een nieuwe verbinding, al dan niet met aanvullende centrumvoorzieningen, tussen de winkelgebieden Kompas en Midas mogelijk maken, onder de voorwaarden dat:

- a. in het geval er wordt voorzien in aanvullende centrumvoorzieningen, de behoefte daaraan is aangetoond;



- b. het gewijzigde gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en bedrijfsklimaat van aangrenzende percelen;
- c. er een rechtstreekse verbinding tussen Kompas en Midas intact blijft;
- d. geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- e. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien, conform de Nota Parkeernormen Gemeente Asten 2011;
- f. het verhaal van kosten van de grondexploitatie, als bedoeld in de Wro, verzekerd is.

## **Artikel 21 Overige regels**

### **21.1 (Wettelijke) regels**

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

Binnen het plangebied zijn de stedenbouwkundige regels uit de bouwverordening niet van toepassing, met uitzondering van de regels voor parkeren.

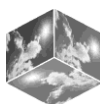
### **21.2 Voorrangsregeling**

#### *21.2.1 Strijdigheid belangen*

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, met name aan de orde bij wijzigingsbevoegdheden, blijft het belang van de dubbelbestemming overeind. De dubbelbestemming vormt het toegevoegde na te streven nieuwe beleid en levert als zodanig extra criteria op voor de uit te voeren toetsing bij de wijzigingsbevoegdheid. Kan bij wijziging niet aan deze criteria voldaan worden en/of wordt op enig vlak onevenredige schade aangebracht dan kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

#### *21.2.2 Realisatie nieuw beleid door dubbelbestemmingen*

De realisatie van nieuw beleid door middel van dubbelbestemmingen hoeft niet gebiedsbreed (binnen de gehele dubbelbestemming) te zijn, wil de doelstelling gehaald worden. Als er echter afbreuk gedaan wordt aan de gegeven gebiedsbreedte c.q. niet de gehele dubbelbestemming wordt benut, moet voor het resterende gedeelte aangetoond worden dat dit voldoende is om het beoogde beleid voor dat gebied te realiseren. Dat wil zeggen dat de omvang van de opgenomen dubbelbestemmingen zo ruim is dat, om het nagestreefde beleid te doen slagen, niet altijd de gehele dubbelbestemming behoeft te worden benut.



### 21.2.3 *Onderlinge relatie dubbelbestemmingen*

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

- a. waarde – archeologie;
- b. waarde –bomen;
- c. waarde - cultuurhistorie;
- d. waterstaat - waterlopen;
- e. leiding – water.

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

### **21.3 Gemeentelijke regels**

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar gemeentelijke beleidsregels dienen deze beleidsregels te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan





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

### **Artikel 22            Overgangsrecht**

#### **22.1            Overgangsrecht bouwwerken**

##### **22.1.1**

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.

##### **22.1.2**

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

##### **22.1.3**

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **22.2            Overgangsrecht gebruik**

##### **22.2.1**

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

##### **22.2.2**

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.

##### **22.2.3**

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.



#### 22.2.4

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 23      Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Asten Centrumgebied'.

