

Bestemmingsplan

- Regels -

Asten Loverbosch fase 3 2022

Gemeente Asten

BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Asten Loverbosch fase 3 2022

Gemeente Asten

IDN-nummer: NL.IMRO.0743.BP02022002-VO01

Status: voorontwerp

Datum: maart 2022



Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Groen	15
Artikel 4	Verkeer	17
Artikel 5	Water	18
Artikel 6	Wonen	19
Artikel 7	Waterstaat - Waterlopen	24
Hoofdstuk 3	Algemene regels	25
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 9	Algemene bouwregels	26
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	28
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	30
Artikel 13	Overige regels	32
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	33
Artikel 14	Overgangsrecht	33
Artikel 15	Slotregel	34

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Asten Loverbosch fase 3 2022 met identificatienummer NL.IMRO.0743.BP02022002-VO01 van de gemeente Asten;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 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 2 Overzicht aan huis gebonden beroep en bedrijf is een overzicht van aan huis gebonden bedrijven opgenomen).

1.5 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 2 Overzicht aan huis gebonden beroep en bedrijf is een overzicht van aan huis gebonden beroepen opgenomen).

1.6 ambacht(elijke):

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

1.7 beeldkwaliteit:

de aan een bouwwerk toegekende architectonische waarde met betrekking tot de bouwkundige vormgeving en ruimtelijke en functionele aspecten.

1.8 bebouwing:

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

1.9 bebouwingspercentage:

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

1.10 bedrijf:

een vorm van een organisatie van mensen en middelen met als doel het vervaardigen, bewerken, herstellen of installeren van producten of het verlenen van diensten aan andere organisaties of particulieren, zoals opgenomen in Bijlage 2 Overzicht aan huis gebonden beroep en bedrijf, conform de bijlage uit de brochure Bedrijven en milieuzonering of bedrijven die qua aard en milieueffecten vergelijkbaar zijn.

1.11 beeldkwaliteitsplan

geformuleerde en toetsbare beeldkwaliteiten opgenomen in een als zodanig door de raad vastgesteld beeldkwaliteitsplan en als Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan onlosmakelijk verbonden met dit bestemmingsplan;

1.12 begane grond:

de eerste bouwlaag boven het peil.

1.13 bestaande bebouwing:

de legale bebouwing, zoals deze bestaat op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpplan dan wel op grond van een verleende bouwvergunning is c.q. kan worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.14 bestaand gebruik:

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

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bijbehorende bouwwerken (vrijstaand of aangebouwd):

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

1.18 bouwen:

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

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak:

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

1.23 bouwwerk:

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

1.24 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.

1.25 brand- en/of explosiegevaarlijkstoffen:

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

1.26 grens bijbehorende bouwwerken:

de grens van de aanduiding 'bijgebouwen'.

1.27 (eet-)café:

een horecabedrijf, waarin alcoholvrije en alcoholhoudende dranken worden verstrekt voor gebruik ter plaatse al of niet in combinatie met het bereiden en verstrekken van maaltijden. De nadruk ligt echter op het verstrekken van drank.

1.28 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.

1.29 detailhandel:

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

ter verduidelijking:

dienstverlening door een horeca- en een prostitutiebedrijf worden hieronder niet begrepen.

1.30 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

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

ter verduidelijking:

bij de toetsing van deze regels wordt als volgt geoordeeld:

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

1.31 erf:

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

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

1.32 erker:

kleine toevoeging van één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, op de begane grond, meestal uitgevoerd in

1.33 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.

1.34 gebouw:

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

1.35 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.

1.36 geluidzoneringsplichtige inrichting:

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

1.37 groothandel:

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

1.38 hellingbaan:

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

1.39 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;

1.40 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.

1.41 huishouden:

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

1.42 innovatieve woonvormen:

woonvormen met een vernieuwend karakter die in de gemeente Asten niet of nauwelijks voorkomen. Er is hierbij sprake van niet-traditionele woonvormen bijvoorbeeld in relatie tot afwijkende bouwregels, duurzaamheid, andere samenlevingsverbanden, bijzondere wooncollectieven (al dan niet in combinatie met andere functies zoals zorg) of bijzonder opdrachtgeverschap.

1.43 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.

1.44 karakteristieke bebouwing:

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

1.45 maatschappelijkdoeleinden:

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

1.46 mantelzorg:

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

1.47 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.

1.48 ondergronds bouwen:

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

1.49 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).

1.50 restaurant:

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

1.51 ruimtelijke kwaliteit:

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

1.52 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.

1.53 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.

1.54 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.

1.55 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.

1.56 verblijfsgebied:

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

1.57 voorgevel:

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

1.58 voorgevelrooilijn:

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

1.59 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.

1.60 woning/wooneenheid:

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

1.61 Wro:

Wet ruimtelijke ordening.

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 bouw-onderdelen, 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 scheidingsconstructies 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 bedrijfsvloeroppervlakte:

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

2.12 ondergeschikte bouwdelen/overstekende daken

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken, aanduiding 'bijgebouwen' of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, lichtkoepels, gevel- en kroonlijsten, en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- en/of de bestemmingsgrens met niet meer dan 0,50 meter wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, waaronder trapvelden, speelplaatsen, plantsoenen, waterpartijen met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van bestaande biotopen;
- d. duurzaam bodem- en waterbeheer, waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratie- en buffervoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

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

3.2.2 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 20 m².
- b. De hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,25 meter.
- c. De hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,25 meter met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 9.2.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met deze bestemming,

als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene

bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

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

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Wijzigingbestemming 'Groen' in de bestemming 'Water'

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming 'Groen' wijzigen in de bestemming 'Water', gehoord het Waterschap, ten behoeve van het aanleggen van watergangen, waaronder regenwaterbuffers, onder de voorwaarden dat:

- a. de noodzaak daartoe in het kader van een adequaat waterhuishoudkundig beheer is aangetoond;
- b. natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke inpassing in het landschap verzekerd is;
- d. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bewegend en stilstaand verkeer en de daarbij behorende voorzieningen;
- b. duurzaam bodem- en waterbeheer, waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratievoorzieningen;
- c. voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;
- d. groen, ter aankleding van niet direct voor bewegend en stilstaand verkeer noodzakelijke gronden, zoals bermen en/of middenbermen;
- e. bruggen en duikers.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

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

4.2.2 Overige regels met betrekking tot bebouwing

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

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

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 9.2.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met deze bestemming,

als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene

bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

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

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water, waterpartijen en waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder het ontvangen, vasthouden, (tijdelijk) bergen en afvoeren van water, eventueel gecombineerd met infiltratie van water in de bodem;
- b. het behoud, versterking en ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers natuurvriendelijke oevers;
- c. herstel en ontwikkeling van de natuurlijke, landschappelijke en ecologische waarden en meandering van de waterloop;
- d. groen en groenelementen, als bedoeld in artikel 3 van deze regels, echter uitsluitend indien daardoor de hoeveelheid oppervlaktewater niet wordt verminderd;

Een en ander met bijborende voorzieningen, zoals bruggen, steigers, kademuren en overbeschoeiingen.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Water' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het beheer en de daarbij behorende voorzieningen, zoals bruggen, steigers, kademuren en overbeschoeiingen, mits de hoogte van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 3,25 meter.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 9.2

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het dempen van oppervlaktewater;
 2. het afgraven van oevers;
 3. het verleggen van water.
- b. Burgemeester en Wethouders verlenen de vergunning slechts nadat advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.
- c. Er is geen aanlegvergunning vereist voor de waterhuishoudkundige elementen en structuren waarop de keur van het waterschap van toepassing is.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. zorgwoningen;
- c. een aan huis gebonden beroep, aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf, uitsluitend na het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.6.1;

Een en ander met de bijbehorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

- a. vrijstaande, geschakelde, halfvrijstaande en aaneengesloten woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. bij de toetsing van bouwplannen dient het beeldkwaliteitplan zoals opgenomen in Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan in acht te worden genomen .

6.2.2 Regels ter plaatse van het bouwvlak

- a. Hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd en bijbehorende bouwwerken alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen in het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het aantal woningen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan het aantal woningen dat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met dien verstande dat het totale aantal woningen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Asten Loverbosch fase 3 2022 niet meer mag bedragen dan 179.
- c. Een rij van aaneengesloten woningen mag maximaal 8 woningen bedragen;
- d. De voorgevel dient in of tot maximaal 2 m van de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.
- e. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,50 meter.
- f. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 meter.
- g. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen aan één zijde minimaal 2 m te bedragen.
- h. Daken van hoofdgebouwen hebben een minimale dakhelling van 30 graden.

6.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag het bij de woning behorende vlak voor maximaal 50 % worden bebouwd;
- c. 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 6 meter.
- e. Brandgangen dienen vrij te blijven van bebouwing tot een minimale breedte van 1,20 meter.

6.2.4 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Het bouwvlak c.q. de voorgevelrooilijn mag niet door bebouwing worden overschreden, met uitzondering van overschrijding ten behoeve van:

1. de bouw van erkers en balkons, mits:
 - de breedte maximaal 40% van de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak bedraagt;
 - de diepte van de erker niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
 - de hoogte van de erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag bedraagt;
 - de afstand tot de bestemming 'Verkeer' 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 0,50 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen;
 - de oppervlakte max. 25 m² buiten het bouwvlak en aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt;
 - indien de carport is gelegen op de hoek van een hoekperceel de afstand tot de bestemming 'Verkeer' aan de voorzijde 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 het bijgebouw bedraagt;
 4. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijking voor overschrijding van toegestane oppervlakte aan bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels als bedoeld in 6.2 voor het realiseren van een groter dan het toegelaten oppervlak aan bijgebouwen, onder de voorwaarden dat:

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

6.3.2 Afwijking voor het overschrijden van de maximale hoogte van erfafscheidingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels als bedoeld in 6.2 voor het realiseren van erfafscheidingen met een hoogte van maximaal 2,00 meter op een afstand van minder dan 1,00 meter uit de bestemming 'Verkeer' 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 perceel) ligt;
- b. gelet op de situering en/of wijze van uitvoering van de erfafscheiding, geen nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid ontstaan;
- c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;

- d. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

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

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels als bedoeld in 6.2 voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een grotere hoogte dan is toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van het aangrenzende bestaande hoofdgebouw;
- b. het geen erfafscheidingen betreft;
- c. deze bouwwerken, geen gebouw zijnde, vanuit het oogpunt van bedrijfsvoering van een aan huis gebonden bedrijf noodzakelijk zijn;
- d. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
- e. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- f. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

6.3.4 Afwijking afwijkende dakvorm

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels als bedoeld in 6.2 voor het oprichten van hoofdgebouwen met een afwijkende kapvorm onder de voorwaarden dat:

- a. sprake is van maximaal 3 bouwlagen;
- b. de afwijkende kapvorm wordt toegepast om een stedenbouwkundige accent aan te brengen.

6.3.5 Afwijking rij aaneengesloten woningen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels als bedoeld in 6.2.2 onder c voor het oprichten van meer dan 8 aaneengesloten woningen in een rij onder de voorwaarden dat:

- a. niet meer woningen worden gerealiseerd dan aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';

6.3.6 Afwijking afstandseis tot zijdelingse perceelsgrens

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels als bedoeld in 6.2.2 onder h voor het mogen bouwen op een kortere afstand dan de voorgeschreven afstandseis tot de zijdelingse perceelsgrens, dan wel voor het mogen bouwen in de zijdelings perceelsgrens, onder voorwaarden dat:

- a. de noodzaak vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing wordt aangetoond;
- b. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

6.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 9.2.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met deze bestemming,

als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene

bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

- a. bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken, behoudens ten behoeve van mantelzorg;

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

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels als bedoeld in 6.5.1 ten behoeve van het toestaan van een aan huis gebonden beroep, aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf, mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat:

- a. de (bedrijfs)activiteiten zich beperken tot een oppervlakte van maximaal 50 m² onder de voorwaarde dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. de activiteiten uitsluitend door de bewoner uitgevoerd worden;
- c. de activiteiten qua aard en omvang passen in een woonomgeving waarbij de activiteiten geen ernstige of onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- d. de activiteiten niet vergunningsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
- e. het aan huis gebonden bedrijven betreft zoals opgenomen in Bijlage 2 Overzicht aan huis gebonden beroep en bedrijf, dan wel naar oordeel van Burgemeester en wethouders daarmee vergelijkbare activiteiten;
- f. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane gebruik;
- g. het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- h. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

6.6.2 Afwijking voor kamerverhuur

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels als bedoeld in 6.5.1 voor kamerverhuur in een woning en/of aangebouwde bijgebouwen, onder de voorwaarden dat:

- a. aangetoond wordt dat kamerverhuur noodzakelijk is vanuit een behoefte van bedrijven uit de directe omgeving aan (tijdelijke) werknemers of voor de huisvesting van jongeren;
- b. deze huisvesting plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing;
- c. er minimaal 12 m² verblijfsgebied per persoon aanwezig is;
- d. het aantal personen dat een kamer huurt per woning inclusief aangebouwde bijgebouwen niet meer bedraagt dan 6;
- e. binnen een straal van 150 meter maximaal één locatie voor kamerverhuur is toegestaan;
- f. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- g. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

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

Artikel 7 Waterstaat - Waterlopen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van de bestemming 'Water'.

7.2 Bouwregels

Op de tot 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden mogen, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen, uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken van geringe omvang, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de watergang en/of de regenwaterbuffer, mits de hoogte van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 3,00 meter;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het beheer en de daarbij behorende voorzieningen, zoals steigers, kademuren en oeverbeschoeiingen, mits de hoogte van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 3,25 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijking voor het oprichten van andere bebouwing binnen de bestemming 'Waterstaat - Waterlopen'

Burgemeester en Wethouders kunnen, gehoord het waterschap, met een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het oprichten van andere bebouwing binnen de bestemming 'Waterstaat - Waterlopen', onder de voorwaarden dat:

- a. door het waterschap een ontheffing van de Keur oppervlaktewateren is verleend;
- b. bebouwing mogelijk is op grond van de ondergeschikte bestemming;
- c. de bebouwing qua afmetingen voldoet aan de voorwaarden uit de ondergeschikte bestemming;
- d. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

7.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een andere wijze strijdig met deze bestemming.
- b. Oppervlaktewateren vallen onder de Keur van het waterschap. Op grond van de Keur oppervlaktewateren, welke van toepassing is op legger- en schouwwatergangen, geldt een keurzone van 5 meter respectievelijk 0,50 meter uit de teen van de watergang, waarbinnen een aantal verbods- en gebodsregels gelden. Voor zaken in strijd met de verbodsregels is een ontheffing van de Keur vereist.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Ondergronds bouwen

9.1.1 Algemeen:

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

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder bovengrondse bouwwerken, met uitzondering van een hellingbaan welke tevens buiten bovengrondse bouwwerken is toegestaan;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met een hellingbaan met een oppervlakte van maximaal 25 m²;
- c. in de voorgevelrooilijn en/of bij hoekpercelen tevens de zijdelingse perceelsgrens is ten hoogste één toegang van buitenaf toegestaan met een maximale breedte van 3,50 meter;
- d. in aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijbehorende bouwwerken als opgenomen in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming in acht wordt genomen;
 3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
- e. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- f. bij het berekenen van de 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.

9.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 9.1.1 onder e voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord.

9.2 Nadere eisen

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

9.3 Waterhuishouding

9.3.1 Gemeentelijk Rioleringsplan

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

9.3.2 Maatregelen

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

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

- a. een seksinrichting;

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemene regels tot afwijking

11.1.1 Afwijkingtoestaan bouwwerken voor nutsvoorzieningen

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

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

11.1.2 Afwijking(-en)toestaan binnen bestemmingen Groen, Verkeer en Wonen

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

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

Een en ander onder de voorwaarde dat:

- d. de ontwikkeling past binnen de ruimtelijke (stedenbouwkundig en functioneel) uitgangspunten van het bestemmingsplan en wordt voldaan aan overige vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

11.1.3 Afwijking voor kunstwerken, kunstobjecten, speelvoorzieningen en vlaggemasten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels met betrekking tot de bebouwing ten behoeve van de oprichting van kunstwerken, kunstobjecten, speelvoorzieningen en vlaggemasten, mits:

- a. deze qua aard en omvang in de omgeving passen met een maximum oppervlakte van 10 m² per object;
- b. in het geval van speelvoorzieningen: de bodem blijkt een vooraf ingesteld bodemonderzoek niet zodanig is verontreinigd dat wettelijke bezwaren bestaan tegen oprichting;
- c. de bouwhoogte van kunstwerken, kunstobjecten en vlaggemasten maximaal 8,00 meter bedraagt;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen maximaal 4,00 meter bedraagt.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemene regels tot wijziging

12.1.1 Wijzigingin verband met geringe afwijkingen of onnauwkeurigheden

Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot niet meer dan 3 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan c.q. het stedenbouwkundig ontwerp en de werkelijke toestand te bereiken.

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

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' wijzigen voor het plaatsen van masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering, onder de voorwaarden dat:

- a. voldaan wordt aan de voorwaarde dat de hoogte van een mast niet meer bedraagt dan 40,00 m en 65,00 m boven NAP;
- b. deze passen binnen het stedenbouwkundige en landschappelijk beeld ter plaatse;
- c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- d. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is.

12.1.3 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen binnen de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' te wijzigen ten behoeve van:

1. de bouw van gestapelde woningen met een half verdiepte parkeerlaag;
2. de aanleg van wegen, groen en water met de daarbij behorende voorzieningen;

met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de woningbouw past binnen de provinciale woningbouwprognoses;
- b. de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- c. de gestapelde woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundig beeld;
- d. het maximale aantal gestapelde wooneenheden 44 bedraagt;
- e. de gestapelde wooneenheden in maximaal 4 appartementenblokken uitgevoerd mogen worden;
- f. de bouwmassa onderdeel uitmaakt van de geluidsvoorziening;
- g. een maximale bouwhoogte van vier lagen geldt (drie woonlagen en één half verdiepte parkeerlaag);
- h. voor de vaststelling van het wijzigingsplan dient ten behoeve van de bouw van de (nieuwe) geschakelde woningen vast te staan dat er geen sprake is van planologische, waterhuishoudkundige 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;
- i. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige toename van de verkeersintensiteiten op de bestaande wegenstructuur;
- j. in het wijzigingsplan wordt een bestemming 'Wonen' en eventueel de bestemmingen 'Verkeer', 'Groen' en 'Water' vastgelegd.

12.1.4 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen binnen de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied 2' te wijzigen ten behoeve van:

1. de bouw van 6 vrijstaande woningen met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen / (open) erven, in- en uitritten;
2. de aanleg van wegen, groen en water met de daarbij behorende voorzieningen;

met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de woningbouw past binnen de provinciale woningbouwprognoses;
- b. de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- c. de woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundig beeld;
- d. ten aanzien van de bebouwings- en gebruikregels voor woningen met de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt het bepaalde in Artikel 6 Wonen voor woningen in acht genomen wordt;
- e. in het wijzigingsplan worden de maximale bouwhoogte, het maximale bebouwingspercentage alsmede overige maatvoeringseisen en situeringseisen vastgelegd voor de op te richten gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. voor de vaststelling van het wijzigingsplan dient ten behoeve van de bouw van de (nieuwe) woningen vast te staan dat er geen sprake is van planologische, waterhuishoudkundige 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. in het wijzigingsplan wordt een bestemming 'Wonen' en eventueel de bestemmingen 'Verkeer', 'Groen' en 'Water' vastgelegd.

12.1.5 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen binnen de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied 3' te wijzigen ten behoeve van:

1. de realisatie van innovatieve woonvormen, zoals nader bepaald onder Artikel 1 Begrippen;
2. de aanleg van wegen, groen en water met de daarbij behorende voorzieningen;

met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de woningen dienen inpasbaar te zijn vanuit het stedenbouwkundig beeld en aan te sluiten bij de ontwerpprincipes voor natuurinclusief wonen zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan;
- b. maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 11 meter;
- c. het maximaal aantal wooneenheden niet hoger mag zijn dan 20;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwvlakken niet meer bedraagt dan 60% van de oppervlakte van het aanduidingsvlak 'wettevingszone - wijzigingsgebied 3'
- e. het aantal wooneenheden past binnen de provinciale woningbouwprognoses;
- f. het aantal wooneenheden past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- g. voor de vaststelling van het wijzigingsplan dient ten behoeve van de bouw van de (nieuwe) woningen vast te staan dat er geen sprake is van planologische, waterhuishoudkundige en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- h. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige toename van de verkeersintensiteiten op de bestaande wegenstructuur;
- i. in het wijzigingsplan wordt een bestemming 'Wonen' en eventueel de bestemmingen 'Verkeer', 'Groen' en 'Water' vastgelegd.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeernorm

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

13.2 Wettelijke regels en beleidsregels

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

13.3 Voorrangsregeling

13.3.1 Strijdigheid belangen

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

13.3.2 Realisatienieuw beleid door dubbelbestemmingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

14.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan “Asten Loverbosch fase 3 2022”.

