

# BESTEMMINGSPLAN LOCATIE LIGTVOET AALST

## REGELS

# INHOUDSOPGAVE

<b>H1. Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1. Begrippen	3
Artikel 2. Wijze van meten	8
<b>H2. Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 3. Groen	9
Artikel 4. Tuin	11
Artikel 5. Verkeer	13
Artikel 6. Wonen	14
Artikel 7. Waarde - Archeologie 2	17
<b>H3. Algemene regels</b>	<b>20</b>
Artikel 8. Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 9. Algemene bouwregels	21
Artikel 10. Algemene gebruiksregels	22
Artikel 11. Algemene aanduidingsregels	23
Artikel 12. Algemene afwijkingsregels	24
<b>H4. Slot- en overgangsregels</b>	<b>25</b>
Artikel 13. Overgangsrecht	25
Artikel 14. Slotregel	25

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan  
het bestemmingsplan 'Locatie Ligtfoot Aalst' met identificatienummer NL.IMRO.0866.BP00193-0201 van de gemeente Waalre;
- 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 aanduidingsgrens  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.5 aangebouwd bijgebouw  
een uitbreiding van het hoofdgebouw, die wat afmetingen betreft ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, dat direct dan wel niet direct ten dienste staat aan de woonfunctie;
- 1.6 afhankelijke woonruimte  
een aangebouwd of vrijstaand bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin (een gedeelte van) een huishouding uit een oogpunt van mantelzorg tijdelijk gehuisvest is;
- 1.7 bebouwing  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.8 bestemmingsgrens  
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.9 bebouwingspercentage  
een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het gedeelte van het bouwvlak of bouwperceel aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;
- 1.10 bedrijf  
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

- 1.11 **bedrijf aan huis**  
het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van het handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;
- 1.12 **beroep aan huis**  
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;
- 1.13 **bestaand**
- bij bouwwerken; een legaal bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
  - bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;
- 1.14 **bestemmingsvlak**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.15 **bijgebouw**  
een gebouw behorende bij een op het zelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- 1.16 **bouwen**  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- 1.17 **bouwgrens**  
de grens van een bouwvlak;
- 1.18 **bouwlaag**  
een begane grond of een hogere gelegen verdieping, waarbij ruimten in de kap met een helling van niet meer dan 70 graden en kelders e.d. niet worden meegerekend;
- 1.19 **bouwperceel**  
een aaneengesloten stuk grond waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
- 1.20 **bouwperceelsgrens**  
de grens van een bouwperceel;
- 1.21 **bouwverordening**  
bouwverordening als bedoeld in artikel 8 van de Woningwet;

- 1.22 bouwvlak  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- 1.23 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;
- 1.24 carport  
een bouwwerk op het erf van een perceel, dat strekt tot de vergroting van het woongenot en dat minimaal aan twee zijden open is. Een carport welke wordt gebouwd tegen een carport of zijgevel van een gebouw op het belendende bouwperceel, behoeft slechts aan een zijde open te zijn;
- 1.25 dak  
een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.26 detailhandel  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.27 dienstverlening  
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;
- 1.28 extensief recreatief medegebruik  
vorm van recreatie die in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen, waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is, maar waarvoor kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals bewegwijzeringsbordjes, picknickbanken en draaihekjes;
- 1.29 gebouw  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.30 gestapelde woning  
boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangsniveau, gewaarborgd is;
- 1.31 groenvoorziening  
bomen, struiken en/of gazons;
- 1.32 hoofdgebouw  
een gebouw, op een bouwperceel dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

- 1.33 huishouden  
een verzameling van één of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid;
- 1.34 kap  
een dak bestaande uit minimaal één hellend dakvlak;
- 1.35 maatvoeringsgrens  
de grens van een maatvoeringsvlak;
- 1.36 maatvoeringsvlak  
een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;
- 1.37 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;
- 1.38 nutsvoorzieningen  
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, afvalinzamelvoorzieningen, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;
- 1.39 omgevingsvergunning  
vergunning als bedoeld in artikel 2.1 en artikel 2.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- 1.40 overkapping  
een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden, op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats;
- 1.41 peil
- voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
  - in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- 1.42 prostitutie  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.43 seksinrichting  
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een

prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

- 1.44 speelvoorziening  
speelgelegenheid, speelgelegenheden, ontmoetingsplaatsen voor jongeren en sport- en speelplaatsen;
- 1.45 uitbouw  
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.46 voorgevel  
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, indien een gebouw met meerdere gevels naar de weg is toegekeerd wordt de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw aangemerkt als voorgevel;
- 1.47 vrijstaand bijgebouw  
een van de woning (en haar aangebouwde bijgebouwen) vrijstaand bijgebouw, dat niet direct ten dienste staat van de woonfunctie, zoals een garage, een berging of een hobbyruimte en dat zowel wat betreft afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.48 waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen  
al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etcetera;
- 1.49 wonen  
het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid zoals omschreven in onderhavige begripsbepalingen;
- 1.50 woning/wooneenheid  
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 de goothoogte van een bouwwerk  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- 2.2 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 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;
- 2.4 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens  
tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- 2.5 de horizontale diepte van een gebouw  
de diepte van het hoofdgebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;
- 2.6 meten  
bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit een lijn op de verbeelding.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
  - b. paden;
  - c. speelvoorzieningen en kunstwerken;
  - d. nutsvoorzieningen;
  - e. waterhuishoudkundige doeleinden en waterberging;
- met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

##### 3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 25 m<sup>2</sup>.

##### 3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 25 m<sup>2</sup> per bestemmingsvlak.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 sub b voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 8 meter, met dien verstande dat:

- a. de vergunning slechts ten behoeve van kunstwerken en speelvoorzieningen verleend wordt;
- b. de kunstwerken en/of speelvoorzieningen onderdeel uitmaken van een inrichtingsplan van de betrokken groenzone.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### 3.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

#### 3.4.2 Parkeervoorzieningen

Het is verboden de gronden te gebruiken als parkeervoorziening.

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

#### 3.5.1 Realisering van parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.2 teneinde parkeervoorzieningen toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de afwijking is noodzakelijk ten behoeve van een optimale verkeersafwikkeling dan wel in verband met de parkeerbehoefte binnen het gebied;
- b. de verkeersveiligheid in het gebied mag niet in het gedrang komen;
- c. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het beeld van de openbare ruimte;
- d. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het gebruik van belendende percelen.

## Artikel 4 Tuin

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
  - b. parkeren (ten behoeve van de bewoners van het desbetreffende bouwperceel);
  - c. waterhuishoudkundige doeleinden en waterberging;
- met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen, welke uitsluitend zijn toegestaan in de vorm van erkers en entreepartijen aansluitend aan het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw, gelden de volgende regels:

- a. er mag uitsluitend voor de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de hoogte bedraagt maximaal uit 1 bouwlaag verhoogd met 30 cm;
- c. de breedte bedraagt niet meer dan 40% van de breedte van het gevelvlak, danwel gelijk is aan de breedte van de bestaande gevelopening;
- d. de diepte bedraagt niet meer dan 1/3 van de breedte van de erker of het entreeportaal, met een maximumdiepte van 1,5 meter, voor zover tenminste minimaal 2 meter tussen de erker of het entreeportaal en de voorste perceelsgrens onbebouwd blijft.

#### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal:
  1. van erfafscheidingen voor de voorgevel of het verlengde daarvan 1 meter;
  2. van erfafscheidingen achter de voorgevel of het verlengde daarvan 2 meter;
  3. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2,5 meter;
- b. in afwijking van hetgeen bepaald onder a gelden voor het bouwen van een carport en/of overkapping de volgende regels:
  1. een carport en/of overkapping is uitsluitend toegestaan op minimaal 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
  2. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,3 meter;
  3. het oppervlak bedraagt in totaal maximaal 25 m<sup>2</sup>.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

#### 4.3.1 Gebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 onder a en toestaan dat bijgebouwen mogen worden gebouwd in de ruimte achter de voorgevel en het verlengde daarvan mits:

- a. het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast,
- b. de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan de benodigde parkeermogelijkheden op eigen terrein;
- d. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

#### 4.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 onder a, sub 1 en toestaan dat erfafscheidingen voor de voorgevel een hoogte van maximaal 2 meter mogen hebben, mits:

- a. het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast,
- b. de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet;
- c. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 5 Verkeer

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige doeleinden en waterberging;
- e. wegen, straten, pleinen en paden;
- f. kabels en leidingen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. kunstwerken;

met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 25 m<sup>2</sup>.

#### 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

### 5.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

## Artikel 6 Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
  - b. tuinen en erven;
  - c. groenvoorzieningen;
  - d. parkeren (op eigen terrein ten behoeve van de bewoners van het desbetreffende bouwperceel);
  - e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
  - f. vrije beroepen;
- met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Algemeen

- a. In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
  1. gebouwen;
  2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel met de bestemming 'Wonen' buiten het bouwvlak:
  1. bij twee-aaneengebouwde of vrijstaande woningen (deze worden gekenmerkt door bouwvlakken waarop het aantal wooneenheden één of twee bedragen) 50%, met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
  2. bij alle overige woningen 60% met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;

met dien verstande dat bij de berekening van het bebouwingspercentage de oppervlakte van een kelder beneden het maaiveld en gelegen buiten de bebouwing, en de oppervlakte van niet-overdekte zwembaden niet meegerekend worden.

#### 6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat de helft van de constructiebreedte van de gevels buiten het bouwvlak mag worden gebouwd;
- b. het maximaal aantal wooneenheden bedraagt het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden;
- c. de maximum goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
- d. de maximum bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d mag ten behoeve van een liftopbouw de bouwhoogte maximaal 2 meter hoger worden dan de maximum bouwhoogte als bedoeld onder d;
- f. in afwijking van het bepaalde onder d mogen ten behoeve van het aan het oog onttrekken van installaties op een plat dak de gevelmuren 0,5 meter hoger worden dan de maximum bouwhoogte als bedoeld onder d;
- g. voor de bouwwijze geldt het volgende:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de bouwwijze twee-aaneen toegestaan;

2. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de bouwwijze aaneengebouwd toegestaan;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de bouwwijze 'gestapeld' toegestaan;
- h. voor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens geldt het volgende:
1. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' bedraagt aan één zijde ten minste 3,0 m;
  2. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' bedraagt aan één zijde van de eindwoning ten minste 1,5 m;
- i. voor de situering van het hoofdgebouw geldt dat de voorgevel wordt gesitueerd in de bouwgrens van de naar de weg gekeerde zijde van het bouwvlak.

#### 6.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn binnen en buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 meter;
- d. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt 0 of minimaal 1 meter;
- e. de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup>;

#### 6.2.4 Kelders

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. bij iedere woning mogen één of meer kelders worden gebouwd;
- b. de kelders moeten vanuit de woning of een aangebouwd bijgebouw bereikbaar zijn;
- c. de oppervlakte van de kelders mag in totaal niet meer bedragen dan 1,5 maal de oppervlakte van de woning, exclusief aan- en bijgebouwen;
- d. de bovenkant van een kelder gelegen buiten de bebouwing dient geheel gelegen te zijn beneden maaiveld.

#### 6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte:
  1. van erfafscheidingen, vóór de voorgevel of het verlengde daarvan bedraagt maximaal 1 m;
  2. van erfafscheidingen, achter de voorgevel of het verlengde daarvan bedraagt maximaal 2 m;
  3. van bouwwerken, geen gebouwen en geen erfafscheidingen zijnde, achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) bedraagt maximaal 2,5 m.
- b. in afwijking van hetgeen bepaald onder a gelden voor het bouwen van een carport en/of overkapping de volgende regels:
  1. een carport en/of overkapping is uitsluitend toegestaan op minimaal 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
  2. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,3 m;
  3. de oppervlakte bedraagt in totaal maximaal 25 m<sup>2</sup>.
- c. in afwijking van hetgeen bepaald onder a geldt ter plaatse van 'specifieke bouwaanduiding -1' dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2,5 meter bedraagt.

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 onder i voor het bouwen van de voorgevel maximaal 2 meter achter de voorste bouwgrens, mits:

- a. het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast,
- b. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

#### 6.4.1 Gebruik van woningen voor handel en/of bedrijf

Het is verboden bebouwing te gebruiken voor de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf.

#### 6.4.2 Gebruik van bijgebouwen

Het is verboden aan- en bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woningen.

### **6.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### 6.5.1 Uitoefening van bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.4.1 voor de uitoefening van een bedrijf aan huis, mits:

- a. de woonfunctie van het perceel daarbij gehandhaafd blijft;
- b. maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond, van het hoofd- en bijgebouw wordt gebruikt ten behoeve het bedrijf aan huis, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- c. de bebouwing blijft voldoen aan de inrichtingseisen van de woning zoals gesteld in de bouwverordening en het bouwbesluit;
- d. geen gebruik plaatsvindt dat vergunnings- of meldingsplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer (dan wel een AMvB op grond van deze wet) zoals deze van kracht is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, tenzij voldoende vaststaat dat de vestiging van de activiteiten geen overwegende bezwaren van milieuhygiënische aard zal oproepen, gelet op de ligging, bedrijfsvoering en omvang van het bedrijf ten opzichte van de belendende woonbebouwing;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van goederen die ter plaatse in verband met het 'bedrijf aan huis' zijn vervaardigd;
- f. geen verkoop en opslag van motorbrandstoffen en horeca-activiteiten plaatsvindt;
- g. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten, dat extra maatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn;
- h. het niet betreft activiteiten die in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend, zoals een kappersbedrijf;
- i. het bedrijf aan huis wordt gevestigd door de bewoner van het hoofdgebouw.



## Artikel 7 Waarde - Archeologie

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde- Archeologie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

### 7.2 Bouwregels

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingswet, die betrekking heeft op gronden met een archeologische waarde of hoge/middelhoge archeologische verwachting, overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid a van dit artikel genoegzaam blijkt dat:
  1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen geschaad;
  2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- c. In de situatie zoals bedoeld in het lid b van dit artikel, kunnen burgemeester en wethouder 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 van opgravingen, of;
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. Lid a is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een of meer bouwwerken waarvan de totale te bebouwen oppervlakte kleiner is dan 100m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
  4. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte met ten minste 3m.
- e. Indien het lid c, sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
- f. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, als bedoeld in lid a, waaraan voorschriften zijn verbonden, als bedoeld in lid c, is lid d, aanhef en de onderdelen 2 en 3, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Lid b, c en e zijn van overeenkomstige toepassing.

### 7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden om op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingswet, de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:
  1. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen, en aanleggen van drainage op een grotere diepte van 30cm;
  2. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
  3. verlagen of verhogen van het waterpeil;
  4. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
  5. aanleggen van ondergrondse kabels of leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  6. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
- b. Het verbod als bedoeld in het lid a is niet van toepassing indien de werkzaamheden of werken:
  1. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100m<sup>2</sup>;
  2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
  3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning, of;
  4. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- c. De aanvrager van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid a overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, is vastgesteld.
- d. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid c genoegzaam blijkt dat:
  1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
  2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.
- e. In de situatie als bedoeld in lid d, onderdeel 2, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- f. Indien het lid e, onderdeel 3, van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.
- g. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in het lid a, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in lid e, is lid b, aanhef en onderdeel 2, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Lid d, e en f zijn van overeenkomstige toepassing.

#### **7.4 Wijzigingsbevoegdheid**

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Waarde-Archeologie' te wijzigen of geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien:
  1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
  2. 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.
- b. Bij een besluit als bedoeld in het lid a, geven burgemeester en wethouders de grenzen en de diepte aan waarvoor de wijziging of de gehele of gedeeltelijke verwijdering van de bestemming geldt.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels**

### **9.1 Ondergeschikte bouwdelen**

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

## Artikel 10 Algemene gebruiksregels

### 10.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van gronden en opstallen voor een seksinrichting;
- b. het gebruik van gronden als opslag-, stort- en of lozingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen, grond, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

### 10.2 Parkeren

#### 10.2.1 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Aan deze eis van voldoende parkeergelegenheid wordt geacht te zijn voldaan indien:

- a. ten minste 1,5 parkeerplaats per wooneenheid in het plangebied wordt gerealiseerd.
- b. De parkeerplaatsen minimaal de volgende minimale afmetingen hebben:
  1. Ten minste 1,80 x 6,00 meter voor langsparkeren in de openbare ruimte;
  2. Ten minste 2,30 x 5,00 meter voor haaks parkeren in de openbare ruimte;
  3. Ten minste 2,30 x 6,00 meter voor parkeerplaatsen op eigen terrein.

#### 10.2.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.1 en toestaan dat minder parkeergelegenheid in het plangebied wordt gerealiseerd, mits:

- a. dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse;
- b. er bijzondere omstandigheden zijn, waardoor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid in het plangebied op overwegende bezwaren stuit.

## Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

### 11.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' geldt dat deze gronden zijn aangewezen voor de bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater.

#### 11.1.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' gelden de volgende regels:

- a. binnen deze gebiedsaanduiding mag niet worden gebouwd;
- b. in afwijking van het vorenstaande mag er op basis van de onderliggende bestemmingen worden gebouwd, mits de kwaliteit van het grondwater daardoor niet wordt geschaad of in gevaar wordt gebracht.

#### 11.1.2 Specifieke gebruiksregels

Het is niet toegestaan wijzigingen aan te brengen in het toegestane gebruik van de gronden, uitgezonderd indien het vormen van extensieve recreatie, landschaps-, natuurontwikkeling betreft.

#### 11.1.3 Afwijken van gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.1.2, mits:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de provincie Noord-Brabant, voor een verruiming van het toegestane gebruik ten behoeve van grote en grootschalige risicovolle activiteiten/functies zoals woningbouw (minimaal 10 woningen), bedrijventerreinen, stedenbouw (winkelcentra, bedrijven voor horeca, handel en dienstverlening), autowegen, parkeerterreinen;
- b. deze functie voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening;
- c. de risico's op de verontreiniging van het grondwater niet worden vergroot en de grondwaterkwaliteit niet verminderd.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
  1. het indrijven van voorwerpen in de bodem zoals damwanden, diepwanden of schermen, alsmede het verwijderen van deze voorwerpen;
  2. het maken en/of het buiten gebruik stellen van boorputten;
  3. het realiseren van ondergrondse bouwwerken;
  4. het realiseren van funderingswerken dieper dan 1 m beneden peil, zoals het aanbrengen van palen in de grond;
  5. het draineren, afgraven of vergraven van gronden;
  6. het graven, vergraven of dempen van sloten.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
  1. die het normale onderhoud en/of beheer betreffen;
  2. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
  3. waarvoor op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan een omgevingsvergunning is verleend.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de kwaliteit van het grondwater niet onevenredig wordt aangetast.

## Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

### 12.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten (met uitzondering van goot- en bouwhoogten van aan- en bijgebouwen), oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10%;
- b. de bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken en zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot een hoogte van 40 m.

### 12.2 Voorwaarden

Een afwijking als bedoeld in artikel 12.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 13 Overgangsrecht

#### 13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

#### 13.2 Overgangsrecht gebruik

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

### Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Locatie Ligtfoot Aalst".