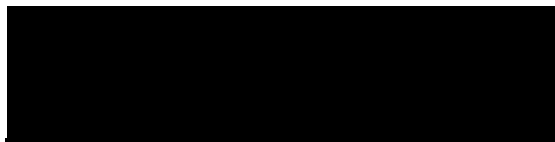


Regels Heusdenseweg 1 en 4, Herpt





Colofon

Titel: Regels Heusdenseweg 1 en 4, Herpt
Opdrachtgever: Brickstone B.V.

Auteur(s): NvdH
Versie: 1
Kenmerk: C01
Datum: December 2023

Hambakenwetering 5, Toren B Etage 4, 5231 DD 's-Hertogenbosch
Tel 073 744 0182 | info@ditisdeessentie.nl | www.ditisdeessentie.nl



Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
Artikel 3 Agrarisch	10
Artikel 4 Groen.....	10
Artikel 5 Tuin	10
Artikel 6 Verkeer	11
Artikel 7 Wonen	11
Artikel 8 Antidubbelregel	15
Artikel 9 Algemene bouwregels	15
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	15
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	15
Artikel 12 Algemene procedureregels.....	17
Artikel 13 Overgangsrecht	18
Artikel 14 Slotregel	18



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Herpt met identificatienummer NL.IMRO.0797.BPHeusdenseweg1a4-ON01 van de gemeente Heusden.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw:

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan-huis-verbonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarvan de omvang dusdanig is dat de activiteit in een woning en/of daarbij behorende andere gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.7 aan-huis-verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.8 achtererfgebied

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;

1.9 achtergevelrooilijn:

de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd. Indien er geen sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan.

1.10 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van het huishouden, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.



1.11 atelier:

werkplaats van een beeldend kunstenaar, waarbij detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van ter plaatse vervaardigde producten is toegestaan.

1.12 bebouwing:

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

1.13 bed and breakfast:

een aan de woonfunctie ondergeschikte recreatieve verblijfsvoorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Onder een bed and breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

1.14 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.15 bedrijfswoning:

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

1.16 bestaande situatie:

a. t.a.v. bebouwing:

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

b. t.a.v. gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.20 bouwen:

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

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.22 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd; zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder (ruimte onder peil)



en zolder (ruimten onder de kap) voor zover deze zonder ingrijpende voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor woonfuncties en daarmee gelijke gebruiksmogelijkheden biedt als de daaronder gelegen bouwlagen.

1.23 bouwmassa:

een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen.

1.24 bouwperceel:

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

1.25 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak:

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

1.27 bouwwerk:

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

1.28 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur.

1.29 dak:

iedere boven beëindiging van een gebouw.

1.30 eenheden:

verblijfsruimten binnen een complex of gebouw bedoeld voor recreatief nachtverblijf.

1.31 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

1.32 extensief recreatief medegebruik:

een vorm van recreatief medegebruik die in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving en die nauwelijks of geen invloed heeft op de in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen gegeven doeleinden.

1.33 functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.34 gebouw:

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



1.35 gebruiksoppervlakte:

gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.

1.36 gevellijn:

de als zodanig aangegeven lijn en het verlengde daarvan, welke niet door gebouwen mag worden overschreden.

1.37 hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.38 hoofdgebouw:

een gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.39 huishouden:

een persoon of groep personen die een huishouding voert waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en voor zover het een groep personen betreft van onderlinge verbondenheid.

1.40 kelder:

een geheel ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk.

1.41 kleinschalig kamperen:

kleinschalige recreatieve activiteiten waarbij niet meer dan 25 kampeermiddelen aan de orde zijn.

1.42 landschapselementen:

ecologische en/of landschappelijke waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha.

1.43 mantelzorg:

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouden, die hulpbehoevend is, respectievelijk zijn, op het fysieke, psychische en/of sociale vlak.

1.44 nevenactiviteit:

activiteiten die in ruimtelijke opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie op een bouwperceel.

1.45 ondergeschikte bouwdelen:

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals, trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte (dak)opbouwen.

1.46 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.47 onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent.



1.48 opslag (statisch):

(binnen)opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke.

1.49 overkapping:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde met één dakvlak en maximaal één gesloten wand.

1.50 perceelsgrens:

de grens van een perceel.

1.51 ruimtelijke eenheid:

complex van bij elkaar behorende bouwwerken.

1.52 ruimtelijke kwaliteit:

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

1.53 stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n).

1.54 uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.55 voorgevel:

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel.

1.56 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

1.57 voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.58 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen, die het waterhuishoudkundige belang dienen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen, kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang of waterloop.

1.59 werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.60 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.2 bebouwingspercentage:

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

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil verticaal 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.

2.4 breedte, c.q. diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.5 dakhelling:

langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 goothoogte van een bouwwerk:

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

2.7 inhoud van een bouwwerk:

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

2.8 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.

2.9 peil:

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein.

2.10 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.



Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- b. agrarische doeleinden, in de vorm van bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- c. paden en wegen en parkeervoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen, natuur en landschapselementen;
- f. extensief recreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat uitsluitend bestaande gebouwen zijn toegestaan;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- b. groenvoorzieningen;
- c. bermen en beplantingen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen gebouwen worden gebouwd, uitsluitend ten behoeve van nutsvoorzieningen. Voor deze gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte voor lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- b. bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven, erftoegangswegen, verhardingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b. met betrekking tot overkappingen gelden de volgende bepalingen:



1. de bebouwde oppervlakte aan overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m²;
2. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 m;
3. de afstand tot de bestemmingsgrens van de bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijfsgebied' mag niet minder bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebiedsontsluitingswegen;
- b. erftoegangswegen;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. straatmeubilair;
- h. standplaatsen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 GEBOUWEN

Op of in deze gronden mogen gebouwen worden gebouwd, uitsluitend ten behoeve van nutsvoorzieningen. Voor deze gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

6.2.2 BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE

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

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b. de bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 4 m;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 HOOFDGEBOUWEN IN BOUWVLAKKEN WAAR GEEN SPECIFIEKE BOUWAANDUIDING VAN TOEPASSING IS

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden.



7.2.2 HOOFDGEBOUWEN TER PLAATSE VAN DE 'SPECIFIEKE BOUWAANDUIDING-GESTAPELD'

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-gestapeld' gelden de volgende regels:

- a. er zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- b. het maximaal aantal wooneenheden bedraagt 14;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 11 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 15 m;
- e. het gebruiksoppervlakte per woning bedraagt maximaal 100 m².

7.2.3 HOOFDGEBOUWEN TER PLAATSE VAN DE 'SPECIFIEKE BOUWAANDUIDING-HOEKWONING'

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-hoekwoning' gelden de volgende regels:

- a. er is uitsluitend één hoekwoning toegestaan;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 6,5 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 11 m.

7.2.4 HOOFDGEBOUWEN TER PLAATSE VAN DE 'SPECIFIEKE BOUWAANDUIDING-RIJWONING 1'

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-rijwoning 1' gelden de volgende regels:

- a. er zijn uitsluitend rijwoningen toegestaan;
- b. het maximaal aantal wooneenheden bedraagt 9;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 4,5 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 11 m;
- e. het gebruiksoppervlakte per woning bedraagt maximaal 70 m².

7.2.5 HOOFDGEBOUWEN TER PLAATSE VAN DE 'SPECIFIEKE BOUWAANDUIDING-RIJWONING 2'

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-rijwoning 2' gelden de volgende regels:

- a. er zijn uitsluitend rijwoningen toegestaan;
- b. het maximaal aantal wooneenheden bedraagt 4;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 6,2 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 11 m.

7.2.6 HOOFDGEBOUWEN TER PLAATSE VAN DE 'SPECIFIEKE BOUWAANDUIDING-VRIJSTAAND'

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-rijwoning vrijstaand' gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak is één vrijstaande woning toegestaan;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 6,6 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 11 m.

7.2.7 AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN

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

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor zover een voorgevellijn aanwezig is, dienen bijgebouwen buiten het bouwvlak in het achtererfgebied geplaatst te worden;
- c. bijgebouwen in het achtererfgebied worden minimaal 3 m achter de voorgevellijn gebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 60 m² per woning, met uitzondering van de woningen ter plaatsen van de specifieke bouwaanduidingen 'gestapeld', 'hoekwoning' en 'rijwoning-1';
- e. voor zover de oppervlakte van de strook grond gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan meer bedraagt dan 300 m² mag de onder c geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 150 m²;
- f. de gronden gelegen achter de achtergevellijn mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- g. bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken over een breedte van 2 m van aan- en uitbouwen en bijgebouwen vrij te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de voorgevellijn;
- h. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'bijgebouw' is een bijgebouw van maximaal 50 m² toegestaan;
- i. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m;
- j. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m.



7.2.8 BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4m.

7.2.9 GEBOUWEN TEN BEHOEVE VAN NUTSVOORZIENINGEN

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

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 20 m²;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m.

7.2.10 VOORWAARDELIJKE VERPLICHTING PARKEERVOORZIENING

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt alleen verleend als is aangetoond dat voorzien wordt in de parkeerbehoefte overeenkomstig het bepaalde in de nota Parkeernormen Heusden 2016, zoals vastgesteld 17 mei 2016.
- b. Indien het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld onder a gedurende de planperiode van het bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met deze wijziging.

7.2.11 VOORWAARDELIJKE VERPLICHTING WATERBERGING

- a. Een omgevingsvergunning voor bouwen, zoals bedoeld in lid 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van een hoofdgebouw, zoals bedoeld in lid 2.2, wordt niet verleend indien op eigen terrein niet wordt voorzien in minimaal 1,5m³ waterberging.

7.2.12 VOORWAARDELIJKE VERPLICHTING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden overeenkomstig het in bijlage 2 opgenomen 'Landschapsplan en kwaliteitsverbetering Heusdenseweg' of een, door college van burgemeester en wethouders vast te stellen, vergelijkbare landschapsinrichting.

7.2.13 VOORWAARDELIJKE VERPLICHTING SLOOP BEDRIJFSGEBOUWEN

Een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten binnen de bestemming 'Wonen' kan enkel worden gebruikt als de betreffende bedrijfsgebouwen zijn gesloopt.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing indien dit noodzakelijk is:

- a. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld;
- b. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. ter bevordering van de verkeers- en brandveiligheid en sociale veiligheid;
- d. ter voorkoming dat bebouwing de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en inrichtingen, woningen en bouwwerken onevenredig aantast.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.1 ten behoeve van een grotere diepte en breedte mits:

- a. de maximale breedte en diepte met niet meer dan 5 meter wordt vergroot;
- b. afwijken geen ernstige of onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;



- c. afwijken er niet toe leidt dat onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, gelden de volgende bepalingen:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m²;
- b. er dient minimaal 1 parkeerplaats per 12 m² van de onder a. genoemde gezamenlijke vloeroppervlakte te worden gerealiseerd op eigen terrein;
- c. detailhandel is niet toegestaan;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Antidubbeltelregel

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 Bestaande afmetingen en afstanden

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand tot enige grens van bouwwerken, die rechtens, in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

9.2 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in artikel 2.1, lid 1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt slechts verleend indien vaststaat dat per woning minimaal 1,8 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik strijdig met het plan wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

10.2 Niet strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet begrepen het gebruik van woningen voor recreatieve verblijfsvoorzieningen in de vorm van 'bed en breakfast', mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de hoofdbebouwing en de daaraan gebouwde bijgebouwen;
- b. het aantal personen ten dienste van de recreatieve verblijfsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 10;
- c. er dient minimaal 1 parkeerplaats per 12 m² van de onder a genoemde gezamenlijke vloeroppervlakte te worden gerealiseerd op eigen terrein.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:

1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;



2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- c. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
 2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
 3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- d. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,26 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw;
- e. van deze regels en toestaan dat de grenzen van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-hoekwoning' binnen het bouwvlak met maximaal 5 meter overschreden mogen worden;
- f. van deze regels voor het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:
 1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 3. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
 4. het bevoegd gezag de omgevingsvergunning intrekt indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.
- g. van deze regels voor het gebruik van een woning voor de huisvesting van maximaal 5 arbeidsmigranten en/of seizoenarbeiders in onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur), mits:
 1. wordt voldaan aan het beleid 'Huisvesting arbeidsmigranten 2020', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Heusden op 15 december 2020;
 2. indien het beleid als bedoeld onder a gedurende de planperiode van het bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met deze wijziging;
- h. van deze regels voor het gebruik van een woning voor de huisvesting van maximaal 5 personen, niet zijnde arbeidsmigranten en/of seizoenarbeiders, in onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur), mits:
 1. in een bestaande grondgebonden woning;
 2. maximaal 5% van de woningen in een straat, hieronder niet begrepen woningen in appartementen-of flatgebouwen, wordt aangewend voor de huisvesting anders dan van een huishouden, waarbij aan eventuele geconcentreerde huisvestingslocaties (> 5 personen) een factor twee wordt toegekend.
 3. sprake is van minimaal twee woningen tussen de woningen die aangewend worden voor de huisvesting anders dan van een huishouden;
 4. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de parkeernormen van het gemeentelijk parkeerbeleid, zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Heusden 2016 (vastgesteld 17 mei 2016) met inbegrip van eventuele wijzigingen daarop gedurende de planperiode;
 5. sprake is van een verblijfsruimte van minimaal 12 m² per persoon;
 6. de bewoningsintensiteit voor de leefomgeving niet onevenredig hoog is;
 7. buurtoverleg heeft plaatsgevonden en wordt aangetoond dat het resultaat daarvan bij de planontwikkeling is betrokken.
- i. van deze regels voor het gebruik van een woning voor de huisvesting van personen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, een psychiatrisch ziektebeeld of psychosociale problemen of andere, tijdelijke opvang hulpbehoevenden, mits:
 1. het betreft maximaal 12 personen, met inbegrip van de eventuele huisvesting van begeleiding en toezicht;
 2. het alles is gericht op zelfstandige bewoning;
 3. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de parkeernormen van het gemeentelijk parkeerbeleid, zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Heusden 2016



(vastgesteld 17 mei 2016) met inbegrip van eventuele wijzigingen daarop gedurende de planperiode;

4. een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd;
5. de bewoningsintensiteit voor de leefomgeving niet onevenredig hoog is;
6. buurtoverleg heeft plaatsgevonden en wordt aangetoond dat het resultaat daarvan bij de planontwikkeling is betrokken.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Nadere eisen

Met betrekking tot de voorbereiding van het stellen van nadere eisen ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening door burgemeester en wethouders, geldt de volgende procedure:

- a. het voornemen wordt gepubliceerd in het plaatselijk huis-aan-huisblad en tevens langs elektronische weg kennisgegeven;
- b. het voornemen ligt vervolgens twee weken ter inzage op het gemeentehuis;
- c. gedurende de periode van de terinzagelegging kunnen belanghebbenden schriftelijk hun zienswijze kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders;
- d. na afloop van de termijn van de terinzagelegging beslissen burgemeester en wethouders omtrent nadere eisen.

Artikel 13 algemene aanduidingsregels

13.1 overige zone - in Interim omgevingsverordening te verwijderen landelijk gebied

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - in Interim omgevingsverordening te verwijderen landelijk gebied' geldt dat de gelijknamige aanduiding in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant overeenkomstig de aanduiding in dit plan moet zijn verwijderd.

13.2 overige zone - in Interim omgevingsverordening toe te voegen stedelijk gebied landelijke kern

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - in Interim omgevingsverordening toe te voegen stedelijk gebied landelijke kern' geldt dat de gelijknamige aanduiding in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant overeenkomstig de aanduiding in dit plan moet zijn toegevoegd.



Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1. 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. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen 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 overgangsbepaling van dat plan.

14.2. Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde 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 in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Heusdenseweg.1 en 4, Herpt'