

# Bestemmingsplan

## Mariëndonkstraat 23, Elshout

Gemeente Heusden

## Regels

Jonkers Advies

Adviseurs in Omgevingsrecht

Weldsehei 4

5508 WR Veldhoven

040 255 48 77

Ontwerp		
Vastgesteld		
Onherroepelijk		

# Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels.....	4
Artikel 1 Begrippen.....	4
Artikel 2 Wijze van meten .....	9
2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:.....	9
2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel: .....	9
2.3 bebouwingspercentage: .....	9
2.4 bouwhoogte van een bouwwerk: .....	9
2.5 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:.....	9
2.6 dakhelling:.....	9
2.7 goothoogte van een bouwwerk:.....	9
2.8 inhoud van een bouwwerk: .....	9
2.9 oppervlakte van een bouwwerk: .....	9
2.10 peil: .....	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels .....	10
Artikel 3 Tuin .....	10
3.1 Bestemmingsomschrijving .....	10
3.2 Bouwregels .....	10
Artikel 4 Wonen .....	11
4.1 Bestemmingsomschrijving .....	11
4.2. Bouwregels .....	11
4.3 Nadere eisen .....	12
4.4 Afwijken van de bouwregels .....	12
4.5 Specifieke gebruiksregels.....	12
4.6 Wijzigingsbevoegdheid .....	13
Artikel 5 Waarde - Archeologie 2 .....	13
5.1 Bestemmingsomschrijving .....	13
5.2 Bouwregels .....	13
5.3 Afwijken van de bouwregels .....	13
5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden .....	13
5.5 Wijzigingsbevoegdheid .....	14
Hoofdstuk 3 Algemene regels.....	15
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel.....	15
Artikel 6 Algemene bouwregels .....	15
6.1 Bestaande maten .....	15
Artikel 7 Algemene gebruiksregels.....	15

7.1 Strijdig gebruik.....	15
7.2 Niet strijdig gebruik.....	15
7.3 Afwijken van de gebruiksregels .....	15
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels .....	16
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.....	17
Artikel 9 Overgangsrecht.....	17
9.1 Overgangsrecht bouwwerken.....	17
9.2 Overgangsrecht gebruik.....	17
Artikel 10 Slotregel.....	17

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## **Artikel 1 Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

### **1.1 Plan**

Het bestemmingsplan Mariëndonkstraat 23, Elshout met identificatienummer NL.IMRO.0797.BPmariendonkstr23-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 aanbouw is een toevoeging van een afzonderlijke ruimte aan het hoofdgebouw. Een aanbouw is toegankelijk vanuit het hoofdgebouw. Een aanbouw is bouwkundig ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

### **1.4 Aanduiding**

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 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 beroep of bedrijf**

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hieronder wordt niet verstaan het geven van cursussen door een professionele organisatie met meerdere docenten, een auto- of scooter reparatiebedrijf, een afhaalgelegenheid voor eten of bedrijfsmatige kinderopvang.

### **1.7 Achtergevel**

Een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel

### **1.8 Achtergevelrooilijn**

De achterste grens van een bouwvlak, alsmede het verlengde daarvan, 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.

### **1.9 Bebouwing**

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **1.10 Bebouwingspercentage**

Een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd. Dit geldt voor zowel hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, als bijgebouwen.

### **1.11 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.

### **1.12 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.

### **1.13 Bedrijfswoning**

Eén woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming.

### **1.14 Begane grond**

De onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

### **1.15 Beperkt kwetsbaar object**

Een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

### **1.16 Bestaande situatie**

- a. ten aanzien van bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. ten aanzien van gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. het bepaalde onder a en b geldt niet voor zover sprake is van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan, of een andere procedure.

### **1.17 Bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **1.18 Bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.19 Bevi**

Besluit externe veiligheid inrichtingen.

### **1.20 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 opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### **1.21 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.

### **1.22 Bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

### **1.23 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.

### **1.24 Bouwperceel**

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

### **1.25 Bouwperceelgrens**

De grens van een bouwperceel.

### **1.26 Bouwvlak**

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee de 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 of indirect steun vindt in of op de grond.

### **1.28 Dak**

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

### **1.29 Duurzaam beëindigd**

Een functie wordt niet meer uitgevoerd en er zal geen doorstart plaatsvinden.

### **1.30 Functie**

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

### **1.31 Gebouw**

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

### **1.32 Hoofdgebouw**

Een of meer panden, of een 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.

### **1.33 Huishouden**

Eén of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in samenstelling ervan. Kamerverhuur wordt hieronder niet begrepen.

### **1.34 Inrichting**

Elke door de mens bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht.

### **1.35 Kelder**

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

### **1.36 Kunstwerken**

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuuren en dergelijke.

### **1.37 Kwetsbaar object**

Een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden.

### **1.38 Maaiveld**

De bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein dat gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

### **1.39 Mantelzorg**

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

### **1.40 Milieucategorie**

Een aan een bedrijfsactiviteit toegekende categorie volgens de in de bijlagen bij deze regels opgenomen Lijst van

bedrijfsactiviteiten.

#### **1.41 Nutsvoorzieningen**

Voorzieningen ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen wijkverwarming, transformatorhuisjes, pompstations, schakelhuisjes, gemalen, telefooncellen, abri's en zendmasten.

#### **1.42 Ondergeschikte bouwdelen**

Ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, antennes, liftopbouwen en andere ondergeschikte (dak)opbouwen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

#### **1.43 Ondergeschikte functie**

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

#### **1.44 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.

#### **1.45 Overkapping**

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde met één dakvlak en maximaal één gesloten wand, eventueel gedeeltelijk omsloten door wanden die niet tot de constructie behoren.

#### **1.46 Perceelsgrens**

De grens van een perceel.

#### **1.47 Peil**

- a. Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- b. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

#### **1.48 Prostitutie**

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

#### **1.49 Risicovolle inrichting**

Een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

#### **1.50 Ruimtelijke kwaliteit**

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

#### **1.51 Seksinrichting**

De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

#### **1.52 Standplaats**

Het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten aan te bieden, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel.

#### **1.53 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.

#### **1.54 Voorgevel**

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

#### **1.55 Voorgevellijn**

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

#### **1.56 Voorgevelrooilijn**

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

#### **1.57 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.

#### **1.58 Weg**

Alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, waaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

#### **1.59 Werk**

Een constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde.

#### **1.60 Wonen**

Het gehuisvest zijn in een woning conform het begrip "woning".

#### **1.61 Woning**

Een (gedeelte van een) gebouw dat krachtens zijn indeling geschikt en bedoeld is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.



## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij de 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.

### **2.3 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.

### **2.4 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.

### **2.5 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:**

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

### **2.6 dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.7 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.

### **2.8 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.

### **2.9 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.

### **2.10 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.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## **Artikel 3 Tuin**

### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, erven en verhardingen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **3.2 Bouwregels**

#### **3.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen als gebouwen uitsluitend erkers, balkons of luifels en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, aan een hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming worden gebouwd, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. de diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- b. de afstand tot de bestemmingsgrens van de bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijfsgebied' mag niet minder bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;
- d. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 66% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw.

#### **3.2.2 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 m<sup>2</sup>;
  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.

#### **3.2.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.2 sub a ten behoeve van een hogere bouwhoogte van erfafscheidingen, mits:

- a. de erfafscheiding niet hoger is dan 2 m;
- b. de erfafscheiding wordt geplaatst langs de zij- of achtertuin van de woning;
- c. de erfafscheiding mag pas 2 m achter de voorgevel van de woning worden verhoogd;
- d. de erfafscheiding heeft geen nadelige invloed op de verkeersveiligheid;
- e. de erfafscheiding levert geen ernstige of onevenredige hinder op voor het woonmilieu en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt.

## **Artikel 4 Wonen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

#### **4.1.1 Algemeen**

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;
- e. parkeervoorzieningen;

#### **4.1.2 Aantal woningen**

Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal, dan wel het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal.

### **4.2. Bouwregels**

#### **4.2.1 Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 m;
- c. bij het bepalen van de goothoogte dient minimaal  $\frac{3}{4}$  van de totale gootlengte te voldoen aan de goothoogte;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m;
- e. Voor de kaprichting van het hoofdgebouw geldt dat deze noord-zuid gericht dient te zijn;
- f. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

#### **4.2.2 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. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 60 m<sup>2</sup>;
- c. voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan meer bedraagt dan 300 m<sup>2</sup> mag de onder b geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 150 m<sup>2</sup>;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b en c, mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximumoppervlakte bijgebouwen (m)', niet meer bedragen dan is aangegeven;
- e. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- f. bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de voorgevellijn;
- g. de goothoogte, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 3 m. Binnen het bouwvlak geldt het bepaalde in lid 12.2.1 sub b;
- h. de bouwhoogte, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 6 m. Binnen het bouwvlak geldt het bepaalde in lid 12.2.1 sub d;
- i. de oppervlakte van een garagebox mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup>;
- j. de bouwhoogte van een garagebox mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### **4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak;
- b. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;

- c. 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 1 m;
- d. met betrekking tot overkappingen gelden de volgende bepalingen:
  - 1. de bebouwde oppervlakte aan overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m<sup>2</sup>;
  - 2. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 m;
  - 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

#### **4.2.4 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen**

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

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup>;
- b. bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

#### **4.2.5 Parkeren**

Een omgevingsvergunning voor bouwen wordt slechts verleend indien wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in het gemeentelijk parkeerbeleid.

### **4.3 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.

### **4.4 Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.1.2 ten behoeve van een hoger aantal woningen, mits:

- a. een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing is gewaarborgd;
- b. de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld is gewaarborgd;
- c. geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. de verkeers- en brandveiligheid en sociale veiligheid zijn gewaarborgd;
- e. vaststaat dat per woning wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **4.5.1 Strijdig gebruik**

Met betrekking tot gebruik gelden de volgende bepalingen:

- a. het opslaan van goederen voor de voorgevelrooilijn en het verlengde daarvan is niet toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - geurgevoelige objecten uitgesloten' is wonen of permanent menselijk verblijf of een daarmee vergelijkbare wijze van menselijk verblijf in gebouwen niet toegestaan.

#### **4.5.2 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf**

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 m<sup>2</sup>;
- b. er dient minimaal 1 parkeerplaats per 12 m<sup>2</sup> 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.

## **4.6 Wijzigingsbevoegdheid**

### **4.6.1 Verwijderen aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - geurgevoelige objecten uitgesloten'**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Wonen' te wijzigen in die zin dat de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - geurgevoelige objecten uitgesloten' wordt verwijderd, met dien verstande dat de aanduiding ter plaatse van het perceel Mariëndonkstraat 23 uitsluitend mag worden verwijderd indien de agrarische bedrijfsuitoefening op het perceel Wolfshoek 74 duurzaam is beëindigd.

## **Artikel 5 Waarde - Archeologie 2**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met te verwachten archeologische waarden.

### **5.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van bouwwerken geldt, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, dat op of in deze gronden uitsluitend bouwwerken mogen worden gebouwd indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of deze waarden weliswaar aanwezig zijn, maar deze niet worden geschaad, met dien verstande dat een geen archeologisch onderzoek is vereist in het geval dat:

- a. een bouwplan voor gebouwen en/of bouwwerken geen grotere oppervlakte heeft dan 100 m<sup>2</sup> en waarbinnen de bodem tot ten hoogste 50 centimeter onder maaiveld wordt geroerd;
- b. een gebouw of ander bouwwerk wordt gebouwd op een bestaande fundering en er buiten 1 m uit deze fundering geen bodemverstoring plaats vindt.

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de bouwregels en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits is aangetoond dat dit niet zal leiden tot een verstoring van archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.
- b. Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, mag slechts worden afgeweken met een omgevingsvergunning indien aan de vergunning een, of een combinatie, van de volgende voorschriften worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Erfgoedwet 2016;
  3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een erkende partij die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties en onder toezicht van de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- c. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in sub a, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

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

#### **5.4.1 Werken en werkzaamheden**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;

- b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- e. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- j. het scheuren van grasland;
- k. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

#### **5.4.2 Uitzondering**

De in lid 5.4.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
- b. betrekking hebben op een gebied dat niet groter is dan 100 m<sup>2</sup> en waarbij de bodem tot maximaal 50 centimeter onder maaiveld wordt geroerd;
- c. het normale onderhoud betreffen;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. op archeologisch onderzoek zijn gericht.

#### **5.4.3 Toelaatbaarheid**

- a. De in lid 5.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht en een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat:
  - 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
  - 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
  - 3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.
- b. Het bevoegd gezag kan een of meer van de volgende voorschriften verbinden aan het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Erfgoedwet 2016; of
  - 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een erkende partij die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties en onder toezicht van de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

#### **5.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming Waarde - Archeologie 2 wordt verwijderd, mits na voldoende onderzoek van de vindplaats en het inwinnen van deskundigenadvies blijkt dat voor de archeologisch waardevolle gebieden de waardebepalende elementen niet zijn te handhaven in relatie tot de functie van de gronden en de gebouwen, en de aanwezige bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## **Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels**

### **6.1 Bestaande maten**

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstand-, hoogte, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
  1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
  2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld is het overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

## **Artikel 7 Algemene gebruiksregels**

### **7.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- c. het gebruik van een woning voor de huisvesting anders dan van een huishouden.

### **7.2 Niet strijdig gebruik**

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

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de hoofdgebouwen en de bijbehorende 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 m<sup>2</sup> van de onder a genoemde gezamenlijke vloeroppervlakte te worden gerealiseerd op eigen terrein.

### **7.3 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **7.3.1 Afwijken ten behoeve van afhankelijke woonruimte**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.1 onder b voor het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
- d. 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.

### **7.3.2 Afwijken ten behoeve van de huisvesting arbeidsmigranten en/of seizoenarbeiders in onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur)**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het gebruik van een woning voor de huisvesting van maximaal 5 arbeidsmigranten en/of seizoenarbeiders in onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur), mits:

- a. wordt voldaan aan het beleid 'Huisvesting arbeidsmigranten 2020', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Heusden op 15 december 2020;
- b. 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.

### **7.3.3 Afwijken ten behoeve van de huisvesting van personen, niet zijnde arbeidsmigranten en/of seizoenarbeiders, in onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur)**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het gebruik van een woning voor de huisvesting van maximaal 5 personen, niet zijnde arbeidsmigranten en/of seizoenarbeiders, in onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur), mits:

- a. in een bestaande grondgebonden woning;
- b. maximaal 5% van de woningen in de straat wordt aangewend voor de huisvesting anders dan van een huishouden, waarbij aan eventuele geconcentreerde huisvestingslocaties (> 5 personen) een factor twee wordt toegekend;
- c. sprake is van minimaal twee woningen tussen de woningen die aangewend worden voor de huisvesting anders dan van een huishouden;
- d. 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;
- e. sprake is van een verblijfsruimte van minimaal 12 m<sup>2</sup> per persoon;
- f. de bewoningsintensiteit voor de leefomgeving niet onevenredig hoog is;
- g. buurtoverleg heeft plaatsgevonden en wordt aangetoond dat het resultaat daarvan bij de planontwikkeling is betrokken.

### **7.3.4 Afwijken ten behoeve van gezinsvervangende huisvesting en andere vormen van beschermd/begeleid wonen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 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:

- a. het betreft maximaal 12 personen, met inbegrip van de eventuele huisvesting van begeleiding en toezicht;
- b. het alles is gericht op zelfstandige bewoning;
- c. 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;
- d. een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd;
- e. de bewoningsintensiteit voor de leefomgeving niet onevenredig hoog is;
- f. buurtoverleg heeft plaatsgevonden en wordt aangetoond dat het resultaat daarvan bij de planontwikkeling is betrokken.

## **Artikel 8 Algemene afwijkingsregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de regels ten aanzien van:

- a. het bouwen van 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, met dien verstande dat:
  1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup> mag bedragen;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- b. de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:
  1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, de bouwhoogte mag worden vergroot tot niet meer dan 40 m;
  2. ten behoeve van windturbines tot niet meer dan 20 m;
  3. ten behoeve van signalerings- en telecommunicatiemasten tot niet meer dan 30 m;



- c. 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.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### **Artikel 9 Overgangsrecht**

#### **9.1 Overgangsrecht bouwwerken**

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 lid 9.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 9.1 onder a met maximaal 10%;
- c. Het in lid 9.1 onder a bepaalde 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.

#### **9.2 Overgangsrecht gebruik**

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 9.2 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 lid 9.2 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 in lid 9.2 onder a bepaalde 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 10 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Mariëndonkstraat 23, Elshout'.