

# Bestemmingsplan

- Regels -

## Steenfabriek 3 en 5 Heesselt

Gemeente West Betuwe



## **BESTEMMINGSPLAN**

- Regels -

Steenfabriek 3 en 5 Heesselt

Gemeente West Betuwe

IDN-nummer: NL.IMRO.1960.HEESteenfabriek3-ONT1

Status: concept

Datum: 11 september 2020



**Locatie Nijmegen**  
St. Stevenskerkhof 2  
6511 VZ Nijmegen

**Locatie Vught**  
Parklaan 21  
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

[info@pouderoyentonnaer.nl](mailto:info@pouderoyentonnaer.nl)

[www.pouderoyentonnaer.nl](http://www.pouderoyentonnaer.nl)



# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 3	Natuur	9
Artikel 4	Waterstaat - Uiterwaardgebied	11
Artikel 5	Wonen	13
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>15</b>
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 7	Algemene bouwregels	16
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	18
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 11	Algemene procedureregels	20
Artikel 12	Overige regels	21
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>23</b>
Artikel 13	Overgangsrecht	23
Artikel 14	Slotregel	24

## Bijlagen bij regels

### Bijlage 1 Gebiedsindeling



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 *plan*:

het bestemmingsplan 'Steenfabriek 3 en 5 Heesselt' van de gemeente West-Betuwe;

### 1.2 *bestemmingsplan*:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1960.BPSteenfabriek3-CC01 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

### 1.3 *aanbouw*:

een aan het hoofdgebouw gebouwd gebouw, bestaande uit één bouwlaag -gemeten vanaf het peil-, dat bouwkundig ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht deel uitmaakt van 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 beroep*:

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat in een woonruimte wordt uitgeoefend, inclusief ondergeschikte productiegebonden detailhandel;

### 1.7 *agrarisch bedrijf*:

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

#### a. grondgebonden agrarisch bedrijf:

1. akker- en volleggrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
2. bollenteelt: de teelt van bloembollen al dan niet in samenhang met de teelt van bolbloemen;
3. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
4. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee waarbij de productie (nagenoeg) geheel afhankelijk is van de bij het bedrijf behorende agrarische grond als productiemiddel;
5. paardenhouderij: het fokken van paarden, het houden, stallen of africhten van paarden ten behoeve van de vlees- en/of melkproductie, handel en/of gebruiksgericte paardenhouderij;
6. sierteelt: de teelt van siergewassen op open grond al dan niet gecombineerd met de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten;

#### b. niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

1. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
2. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen, paddenstoelen daaronder begrepen, in gebouwen;
3. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de productie (nagenoeg) niet afhankelijk is van de bij het bedrijf behorende agrarische grond als productiemiddel;

c. overige teelten van gewassen of dieren, al dan niet in gebouwen;

**1.8 bebouwing:**

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

**1.9 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):**

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

**1.10 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.11 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.12 bevoegd gezag:**

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al eerder verleende omgevingsvergunning;

**1.13 bijgebouw:**

een niet voor woning bestemd, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat zowel bouwkundig als functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en ten dienste staat van het hoofdgebouw;

**1.14 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;

**1.15 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren is begrensd;

**1.16 bouwperceel:**

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

**1.17 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.18 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;

**1.19 hoofdgebouw:**

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie, afmetingen en functie dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;



**1.20** *kleinschalige recreatieve voorziening:*

voorziening ter ondersteuning van het recreatieve gebruik, waaronder begrepen zit- en schuilgelegenheden, picknickplaatsen, ondergeschikte horecavoorzieningen voorzien van terras en sanitaire voorzieningen en voorzieningen voor de verhuur van boten, huifkarren en paarden- of ezeltrektochten.

**1.21** *landschappelijke waarde:*

waarden in landschappelijk-esthetische en geomorfologische zin;

**1.22** *prostitutie:*

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

**1.23** *seksinrichting:*

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

### **2.2      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;

### **2.3      de inhoud van een bouwwerk:**

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

### **2.4      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;

### **2.5      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;

### **2.6      peil:**

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Natuur

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van landschappelijke waarden en de natuurwaarden;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. het bestaande agrarisch gebruik is ondergeschikt aan bovenstaande doeleinden, met dien verstande dat uitsluitend extensief agrarisch medegebruik is toegestaan;
- d. het behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- e. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding = gemeentelijk monument' aangegeven bouwwerken;
- f. wegen en paden;
- g. extensief recreatief medegebruik.

#### 3.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming waarbij de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer dan 5 m<sup>2</sup>.

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

##### 3.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen);
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van reeds bestaande drainage;
- c. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- e. het vellen van bos;
- f. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m<sup>2</sup> anders dan een bouwwerk;
- g. het aanleggen en/of verharderen van wegen, fiets-, wandel- en ruiterspaden.

##### 3.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

### 3.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke waarden en de natuurwaarden van de gronden.

### 3.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Natuur' ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone = wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Water';
- b. Indien toepassing wordt gegeven aan de in sub a bedoelde wijzigingsbevoegdheid, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 11 van deze regels.

## Artikel 4 Waterstaat - Uiterwaardgebied

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Uiterwaardgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de afvoer en doorstroming van rivierwater.

### 4.2 Bouwregels

- a. In of op de voor stroomvoerend rivierbed bestemde gronden mag uitsluitend ten behoeve van de in lid 4.2 sub b genoemde riviergebonden en de in lid 4.2 sub c genoemde niet-riviergebonden activiteiten worden gebouwd, mits de andere aan deze gronden gegeven bestemmingen dit toelaten.
- b. De riviergebonden activiteiten zijn:
  1. de aanleg of wijziging van waterstaatkundige (kunst)werken;
  2. de realisatie van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart;
  3. de bouw of wijziging van scheepswerven;
  4. de vestiging of uitbreiding van overslagbedrijven of het realiseren van overslagfaciliteiten, uitsluitend voor zover de activiteit gekoppeld is aan het vervoer over de rivier;
  5. de realisatie van natuur;
  6. de uitbreiding van bestaande steenfabrieken;
  7. de realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden, of
  8. de winning van oppervlaktedelfstoffen.
- c. De niet-riviergebonden activiteiten betreffen:
  1. een groot openbaar belang waarbij de activiteit redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
  2. een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven waarbij de activiteit redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
  3. een functieverandering binnen de bestaande bebouwing, of
  4. een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie.
- d. De activiteiten genoemd onder lid 4.2 sub b en c moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:
  1. er moet sprake zijn van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
  2. er mag geen sprake zijn van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
  3. er moet sprake zijn van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandverhoging of de afname van het begrend vermogen zo gering mogelijk is;
  4. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen dienen duurzaam te worden gecompenseerd, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn;
  5. en specifiek voor het bepaalde in sub d onder punt 4 geldt dat de gevraagde rivierverruimingsmaatregelen genomen worden, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.
- e. In afwijking van het bepaalde in lid 4.2 sub a is een aantal kleine, tijdelijke of voor het rivierbeheer noodzakelijke activiteiten toegestaan. Deze betreffen:
  1. activiteiten als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht;
  2. een eenmalige uitbreiding van ten hoogste 10% van de bestaande bebouwing;
  3. overige activiteiten van, vanuit rivierkundig opzicht, ondergeschikt belang;
  4. activiteiten ten behoeve van rivierbeheer of -verruiming;
  5. tijdelijke activiteiten;
  6. een en ander mits voldaan wordt aan het bepaalde in lid 4.2 sub d onder punt 1 tot en met 3.

- f. Medewerking kan slechts worden verleend na het bereiken van overeenstemming met de rivierbeheerder.

#### **4.3 Wijzigingsbevoegdheid**

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de grenzen van de in lid 4.1 bedoelde bestemming te wijzigen dan wel deze bestemming geheel op te heffen, uitsluitend naar aanleiding van en conform door de Staatssecretaris bekrachtigde wijzigingen in de kaartbijlage van de 'Beleidsregels grote rivieren', Staatscourant 12 juli 2006;
- b. Indien toepassing wordt gegeven aan de in sub a bedoelde wijzigingsbevoegdheid, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in Artikel 11 van deze regels.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

- a. op de voor 'Wonen' aangewezen gronden is één woning per bouwperceel toegestaan tenzij door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander aantal is aangegeven;
- b. per bouwperceel mag het totale bebouwde oppervlak met hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer bedragen dan zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m<sup>2</sup>)'.

#### 5.2.2 Hoofdgebouwen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- b. de afstand van het hoofdgebouw tot de weg is gelijk aan de afstand welke aanwezig is op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan;
- c. de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
- d. de inhoud van de woning mag:
  1. maximaal 400 m<sup>3</sup> bedragen, indien de bestaande inhoud niet meer bedraagt dan 400 m<sup>3</sup>;
  2. maximaal 650 m<sup>3</sup> bedragen, indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 400 m<sup>3</sup> en minder dan 650 m<sup>3</sup>;
  3. eenmalig worden uitgebreid met maximaal 10%, indien de bestaande inhoud 650 m<sup>3</sup> of meer bedraagt;

met dien verstande dat het bebouwde oppervlak welke aanwezig is op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, niet mag worden uitgebreid.

#### 5.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. bij en aan woningen, mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, zoals bergingen, garages, dierenverblijven (mits niet in strijd met de APV), werk- en hobbyruimten, hobbykassen en serres;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend op de gronden behorende tot de zij- en achtertuin worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b., mag op de gronden behorende tot de voortuin per woning één aanbouw, zoals een portaal of een erker worden gebouwd met een oppervlak van ten hoogste 6 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 4 m, tenzij de woning direct aan de openbare weg is gesitueerd, zonder voortuin, in welk geval deze afwijking van het bepaalde onder b niet is toegestaan;
- d. de afstand van bijgebouwen tot de voorgevel mag niet minder bedragen dan 3 m;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen per woning mag ten hoogste bedragen:
  1. 75 m<sup>2</sup> of het bestaande oppervlak aan bijgebouwen, die eertijds zijn opgericht als onderdeel van een agrarisch bedrijf;

2. deze maten mogen niet worden overschreden, met uitzondering van een hobbykas van maximaal 6 m<sup>2</sup>;
  3. een en ander met dien verstande, dat achter de woning een eigen buitenruimte aanwezig moet blijven van minimaal 25 m<sup>2</sup>;
- f. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m en die van aanbouwen mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de begane grondlaag van de hoofdbebouwing;
- g. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot het hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 3 m, tenzij:
1. het bijgebouw ligt in de hoek, bepaald door het verlengde van de zijgevel en van de achtergevel van het hoofdgebouw;
  2. het bijgebouw voor 75% ligt buiten de vlakken bepaald door het verlengde van de zijgevels van de woning en de breedte van het bijgebouw niet groter worden dan 4 m. In dat geval mag de afstand van het bijgebouw tot de woning niet meer bedragen dan 1 m.

#### **5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. op de gronden voor zover gelegen achter de voorgevel dan wel het verlengde van de voorgevel mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer bedragen dan 2 m, met uitzondering van:
  1. pergola's die niet hoger mogen zijn dan 2,50 m;
  2. kinderspeelwerktuigen waarvan de hoogte maximaal 3 m mag bedragen;
  3. verlichtingsarmaturen, vlaggenmasten en antennes, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 5 m, waarbij de belangen van derden in acht moeten worden genomen. Hierbij worden reclamemasten uitgesloten;
- b. op de gronden voor zover gelegen voor de voorgevel dan wel het verlengde van de voorgevel mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer bedragen dan 1 m, met uitzondering van:
  1. pergola's die niet hoger zijn dan 2,50 m;
  2. overig tuinmeubilair (zoals genoemd in artikel 43 van de Woningwet), waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 m;
  3. verlichtingsarmaturen, vlaggenmasten en antennes, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **5.3.1 Aan-huis-verbonden beroepen**

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan als nevenschikte activiteit bij de woning, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is niet toegestaan;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.



## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 6 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 7      Algemene bouwregels**

### **7.1      Maatvoering**

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of de afstand tot enige aanduiding van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze planregels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

## **Artikel 8      Algemene gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

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

## **Artikel 9      Algemene aanduidingsregels**

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - verwerkelijking in naaste toekomst' wordt overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4 van de Wet ruimtelijke ordening de verwezenlijking van het bestemmingsplan in de naaste toekomst nodig geacht.

## **Artikel 10 Algemene afwijkingsregels**

### **10.1 Algemene afwijkingsregels**

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken:

- a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. 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;
- c. 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 m<sup>3</sup> mag bedragen;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 3,50 m mag bedragen;
- d. 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;
- e. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van 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 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

### **10.2 Kleinschaligerecreatieve voorzieningen**

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het plan ten behoeve van het toestaan van kleinschalige recreatieve voorzieningen, met dien verstande dat:

- a. het oppervlak aan recreatieve bouwwerken per voorziening bedraagt maximaal 30 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m;
- c. aangetoond moet zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, cultuurhistorische en archeologische waarden en de waterhuishoudkundige situatie;
- d. geen aantasting van de waterveiligheid plaatsvindt;
- e. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad;
- f. er geen onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid plaatsvindt;
- g. er geen onevenredige verkeers- en parkeeroverlast voor de omgeving ontstaat;
- h. buitenopslag niet is toegestaan.

## **Artikel 11    Algemene procedureregels**

Met betrekking tot de voorbereiding van wijziging ingevolge de Wet ruimtelijke ordening door burgemeester en wethouders, geldt de volgende procedure:

- a. Het voornemen wordt gepubliceerd in het plaatselijk huis-aan-huisblad;
- 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 wijziging.

## Artikel 12 Overige regels

### 12.1 Parkeren

#### 12.1.1 Algemeen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor de verandering van de functie van een bouwperceel wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan de maximum parkeernormen, zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen', zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging, en met dien verstande dat:
  1. het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal;
  2. voldaan wordt aan de in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' gehanteerde indeling in centrum, schil centrum, rest bebouwde kom en buitengebied, zoals weergegeven in Bijlage 1 van deze regels.
- b. Parkeerplaatsen dienen aangelegd te worden op het eigen terrein, waarbij de afmetingen per parkeerplaats ten minste voldoen aan de volgende maatvoeringen:
  1. Haaksparkeren:
    - Lengte 5,0 m, breedte 2,5 m
    - met dien verstande dat er voldoende manoeuvreerruimte beschikbaar dient te zijn voor het kunnen functioneren van de parkeerplaatsen, dat wil zeggen minimaal 5 m achter een insteekvak voor haaksparkeren.
  2. Langsparkeren:
    - Vaklengte 6,0 m, breedte 1,8 m.
- c. Het onder a bepaalde is niet van toepassing ingeval een bouwwerk ten gevolge van een calamiteit geheel verloren is gegaan en dit bouwwerk, indien en voor zover sprake is van dezelfde functie en omvang, wordt herbouwd en op gelijke wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien als voor de calamiteit feitelijk het geval was, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

#### 12.1.2 Vrachtauto's

- a. Parkeerplaatsen voor vrachtauto's dienen aangelegd te worden op eigen terrein.
- b. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor de verandering van de functie van een bouwperceel met een behoefte voor vrachtautoparkeren moet worden voldaan aan de CROW-publicatie 327 'Handreiking vrachtautoparkeren' zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

#### 12.1.3 Laden en lossen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor de verandering van de functie van een bouwperceel met een behoefte voor het laden en lossen van goederen moet zijn verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen met bijbehorende voorzieningen en manoeuvreerruimte.

#### 12.1.4 Afwijken

- a. Parkeernorm

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.1.1 onder a, mits:

1. ten minste wordt voldaan aan de minimum parkeernormen, zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen', zoals die gelden op

het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging, en met dien verstande dat het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal;

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

b. Ruimte voor laden of lossen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.1.3, indien en voor zover op andere wijze in de benodigde ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt voorzien.

c. Eigen terrein

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.1.1 onder b en 12.1.2 onder a, mits:

1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
2. het straat- en bebouwingsbeeld 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, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Bevoegd gezag kan eemalig bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde 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 omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling 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 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 14 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Steenfabriek 3 en 5 Heesselt.



