

Inhoud: Toelichting
Voorschriften
Kaart

Vastgesteld door de Raad
d.d. 1 oktober 1985 Bijlage no. 325

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten
d.d. 5 augustus 1986 nr 142907

Goedgekeurd door de Kroon bij beslissing
d.d. 23 februari 1988 no 22

Bestemmingsplan
"Omgeving
Heistraat-Bakelsedijk"

Hoofdstuk 1. ALGEMENE BEPALINGEN.

BEGRIPSBEPALINGEN

Artikel 1.

1. Bestemmingsplan of plan: De kaart van het bestemmingsplan "omgeving Heistraat-Bakelsedijk", alsmede deze voorschriften.
2. De kaart: De bij het besluit tot vaststelling van het plan behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen nrs. RO 1397, RO 1398, met bijbehorende verklaring.
3. Uitwerkingsplan: Een door burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening uitgewerkt deel van het plan.
4. Gebouw: Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
5. Bestaand bouwwerk: Een bouwwerk, dat bestaat, in uitvoering is of in uitvoering kan worden genomen krachtens een reeds verleende bouwvergunning, dan wel in uitvoering kan worden genomen indien de bouwvergunning, hoewel reeds aangevraagd voor de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan, maar nog niet afgegeven, krachtens de wet verleend moet worden.
6. Ander bouwwerk: Een bouwwerk, geen gebouw zijnde.
7. Bouwperceel: De aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond, behorende bij een bestaand of op te richten bouwwerk of complex van bouwwerken.
8. Eengezinshuis: Een gebouw of gedeelte van een gebouw dat een woning bevat, al dan niet in combinatie met een andere functie, niet zijnde een gestapelde woning.
9. Woning: Gebouw of een gedeelte van een gebouw dat blijken aard, indeling en inrichting is bestemd voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden.
10. Gestapelde woning: Woning in een gebouw dat tenminste twee boven elkaar gelegen woningen bevat.
11. Aan huis gebonden beroep: Beroeps- en praktijkuitoefening die naar aard en omvang van de werkzaamheden in een woning kan plaatsvinden zonder dat het karakter van de woning wordt aangetast, zoals door een (tand)arts, pedicure, advocaat, accountant, verzekeringsagent, schoenhersteller, etc.
12. Detailhandel: Het bedrijfsmatig te koop aanbieden - waaronder de uitstalling voor de verkoop -, verkopen en/of leveren van goederen en diensten aan de uiteindelijke gebruiker/gebruiker, niet vallende onder horeca.
13. Horeca: Hotel, restaurant, café of aanverwant bedrijf waarin de bedrijfsmatig aangeboden goederen ter plaatse kunnen worden geconsumeerd.
14. Kantoren: Hoofd- en bijgebouwen waarin het vloeroppervlak wordt gebruikt voor het verlenen van diensten, het leggen van contacten of het uitvoeren van commerciële handelingen, waarbij de nadruk valt op de administratieve afwikkeling van genoemde handelingen.
15. Groothandel: Levering van goederen aan wederverkopers en aan beroepsmatige eindverbruikers.

16. Ambachtelijk bedrijf: Een bedrijf waarbij het accent ligt op het in handwerk vervaardigen, bewerken, installeren van goederen, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker of gebruiker en waarin detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet-zelfstandig onderdeel van het bedrijf in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, danwel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende ambachtelijke werkzaamheden.
17. Overbouwing: Het als zodanig op de plankaart aangegeven terreingedeelte dat op het niveau van de begane grond niet mag worden bebouwd.
18. Bouwlaag, laag: De eerste bouwlaag of een verdieping van een gebouw. Een onderhuis, zolderverdieping, kapverdieping of vliering worden hier niet onder begrepen.
19. Bebouwingsgrenzen: De op de kaart aangegeven lijnen, welke bij het bouwen naar een zijde vanwaar de gebouwen hoofdzakelijk toegankelijk zijn (voorgevels-bouwgrens) of zijdelings niet mogen worden overschreden.
20. Bebouwingsstrook, bebouwingsvlak: Een door bebouwingsgrenzen op de kaart aangegeven strook/vlak, waarbinnen ingevolge deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden gebouwd.
21. Bebouwingspercentage: Het percentage van het bouwperceel, voor zover gelegen binnen het bestemmingsvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
22. Bebouwingsoppervlakte: De per functie toegestane oppervlakte op de begane grond welke mag worden bebouwd.
23. Bijgebouw: Vrijstaand of met een hoofdgebouw verbonden gebouw dat zowel qua afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
24. Openbaar: Voor publiek toegankelijk.
25. Vestiging: Een functioneel zelfstandige eenheid.
26. Groen (onverhard): groen- en recreatieve voorzieningen met een overwegend onverhard karakter.
27. Verkeersdoeleinden (verhard): Wegen, fiets- en voetpaden alsmede bermen met bijbehorende voorzieningen waaronder parkeergelegenheden en groenvoorzieningen een en ander met een overwegend verhard karakter.
28. Grote woning: Woning met meer dan 3 woonvertrekken, dat wil zeggen exclusief keuken, hal, gangportalen, badkamer en bergruimte(n).
29. Kleine woning: Woning met minder dan 3 woonvertrekken exclusief keuken, hal, gangportalen, badkamer en bergruimte(n).

WIJZE VAN METEN

Artikel 2.

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. de oppervlakte van een gebouw, tussen de omtreklijnen van de horizontale projectie van de buitenwerkse gevelvlakken of de harten van scheidingsmuren;
- b. de breedte en diepte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken danwel de harten van de scheidingsmuren;
- c. de goot- en boeihoogte van een gebouw: tussen de snijlijn van het dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerkse gevelvlak en het aan het gebouw aansluitende afgewerkte terrein, met dien verstande, dat in geaccidenteerd terrein gemeten wordt vanaf het niveau, bepaald door het afgewerkte terrein, dat aansluit aan de naar de weg gekeerde gevel;
- d. de hoogte van een gebouw: tussen het hoogste punt van het gebouw, uitsteeksels zoals schoorstenen, liftkokers, lichtkoepels en antennes niet meegerekend en het aan het gebouw aansluitende afgewerkte terrein, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein gemeten wordt vanaf het niveau, bepaald door het afgewerkte terrein, dat aansluit aan de naar de weg gekeerde gevel.

ANTI-DUBBELTEL-
BEPALING

Artikel 3.

Terrein dat in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, mag - behoudens na intrekking - niet nog eens bij een nieuwe aanvraag voor het verlenen van een bouwvergunning in aanmerking worden genomen.

HOOGTEBEPALING

Artikel 4.

Tenzij in de voorschriften anders is bepaald gelden ter bepaling van de maximale goot- of boeihoogte de hiervoor op de kaart aangegeven maten.

STAAT VAN
INRICHTINGEN

Artikel 5.

Bij de toepassing van de voorschriften geldt de volgende staat van inrichtingen, waarbij de verschillende categorieën de volgende betekenis hebben:

- categorie 1: inrichtingen, welke door hun aard nodig en/of toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen;
- categorie 2: inrichtingen, welke door hun aard toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen, indien geconcentreerd in een wijk- of buurtcentrum;
- categorie 3: inrichtingen, welke door hun aard slechts toelaatbaar zijn aan de rand van woonwijken;
- categorie 4: inrichtingen, welke door hun aard gescheiden dienen te zijn van de woonwijken, bijvoorbeeld door middel van groenstroken, plantsoenen of water;

categorie 5: inrichtingen, welke door hun aard behoorlijk ver
verwijderd moeten zijn van de woonwijken;

categorie 6: inrichtingen, welke door hun aard uitsluitend op
grote afstand van woongebieden gesitueerd kunnen
worden.

Hoofdstuk 2.

BESTEMMINGEN DIE GEEN VERDERE UITWER-
KING BEHOEVEN

WOONDOELEINDEN I

Artikel 6.

Doeleindenomschrijving.

De op de kaart voor "Woondoeleinden I" aangewezen gronden zijn bestemd voor eengezinshuizen met bijbehorend erf.

Bebouwing.

Op de als zodanig bestemde grond mogen uitsluitend worden gebouwd eengezinshuizen met bijbehorende voorzieningen, bijgebouwen alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. de diepte van het bebouwingsvlak ten hoogste 10 meter dan wel de op de kaart aangegeven maat zal bedragen.
- b. de breedte per woning tenminste 4,50 meter bedraagt.
- c. vrijstaande woningen en hoekwoningen in de zijdelingse erf-grens mogen worden gebouwd, dan wel op een afstand van tenminste 2 meter uit deze grens.

WOONDOELEINDEN II

Artikel 7.

Doeleindenomschrijving.

De op de kaart voor "Woondoeleinden II" aangewezen gronden zijn bestemd voor eengezinshuizen en gestapelde woningen.

Bebouwing.

Op de als zodanig bestemde grond mogen uitsluitend worden gebouwd woningen, al dan niet gestapeld, met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

- a. de inhoud van een gestapelde woning tenminste 140 m³ en ten hoogste 450 m³ zal bedragen;
- b. de breedte van een eengezinswoning tenminste 4,50 meter bedraagt.
- c. vrijstaande woningen en hoekwoningen in de zijdelingse erf-grens mogen worden gebouwd, dan wel op een afstand van tenminste 2 meter uit deze grens.

WOONDOELEINDEN III

Artikel 8.

Doeleindenomschrijving.

De op de kaart voor "Woondoeleinden III" aangewezen gronden zijn bestemd voor gestapelde woningen.

Bebouwing.

Op de als zodanig bestemde grond mogen uitsluitend worden gebouwd gestapelde woningen met bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat de inhoud van een woning tenminste 140 m³ en ten hoogste 450 m³ zal bedragen.

AUTOBOXEN

Artikel 9.

Doeleindenomschrijving.

De op de kaart voor "Autoboxen" aangegeven gronden zijn bestemd voor stallingsruimten voor auto's.

Bebouwing.

Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd autoboxen, met dien verstande dat:

- a. de diepte van de autoboxen ten hoogste 6 meter mag bedragen tenzij op de kaart anders is aangegeven;
- b. de hoogte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde ten hoogste 3 meter mag bedragen.

MAATSCHAPPELIJKE

DOELEINDEN

Artikel 10.

Doeleindenomschrijving.

De op de kaart voor "Maatschappelijke Doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van het openbaar bestuur, dienstverlening van overheidswege, godsdienstuioefening, verenigingsleven, onderwijs, volksgezondheid en andere culturele of maatschappelijke doeleinden.

Bebouwing.

Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen ten dienste van de bestemming met bijbehorende bijgebouwen en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde, alsmede een dienstwoning, met dien verstande dat:

- a. de gebouwen worden geplaatst in de erfgrens dan wel op een afstand van ten minste 3 meter uit de erfgrens;
- b. per bouwperceel maximaal één dienstwoning met daarbij behorende bijgebouwen mag worden gebouwd;
- c. de inhoud van de woning inclusief de daarbij behorende bijgebouwen ten minste 200 m³ en ten hoogste 450 m³ zal bedragen.

NUTSVOORZIENINGEN

Artikel 11.

Doeleindenomschrijving.

De op de kaart voor "Nutsvoorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten dienste van het algemeen nut, zoals trafogebouwtjes, rioolgemalen, verdeelkasten en schakelruimten.

Bebouwing.

Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van het algemeen nut, zoals trafogebouwtjes, rioolgemalen, verdeelkasten en schakelruimten, met dien verstande dat de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten hoogste 2,50 meter mag bedragen.

GEMENGDE

Artikel 12.

DOELEINDEN

Doeleindenomschrijving.

De op de kaart voor "Gemengde Doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden;
- b. maatschappelijke doeleinden;
- c. detailhandel;
- d. kantoren;
- e. horeca;
- f. bedrijven;

met dien verstande dat:

1. op de verdieping(en) van de gebouwen uitsluitend de functie wonen is toegestaan;
2. niet meer dan één kantoorvestiging is toegestaan met een maximale oppervlakte van 100 m²;
3. ten hoogste 4 horecavestigingen zijn toegelaten; een en ander behoudens vrijstelling van burgemeester en wethouders ingevolge artikel 25.

Bebouwing.

Op de als zodanig bestemde grond mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen ten dienste van de bestemming met bijbehorende voorzieningen alsmede bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

WOONDOELEINDEN

Artikel 13.

EN DETAILHANDEL I

Doeleindenomschrijving.

- *) De op de kaart voor "Woondoeleinden en Detailhandel" aangewezen gronden zijn bestemd voor eengezinshuizen en detailhandel, met dien verstande dat detailhandel uitsluitend mag worden uitgeoefend op de begane grond.

Bebouwing.

Op de als zodanig bestemde grond mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen ten dienste van de bestemming met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

*)Zie ook wijzigingsbevoegdheid ex artikel 27.

WOONDOELEINDEN

Artikel 14.

EN DETAILHANDEL II Doeleindenomschrijving.

De op de kaart voor "Woondoeleinden en Detailhandel II" aangewezen gronden zijn bestemd voor gestapelde woningen en detailhandel, met dien verstande dat detailhandel uitsluitend mag worden uitgeoefend op de begane grond.

Bebouwing.

Op de als zodanig bestemde grond mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen ten dienste van de bestemming met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat de inhoud per woning tenminste 140 m³ en ten hoogste 450 m³ zal bedragen.

WOONDOELEINDEN

Artikel 15.

EN HORECA

Doeleindenomschrijving.

- *) De op de kaart voor "Woondoeleinden en Horeca" aangewezen gronden zijn bestemd voor eengezinshuizen en horeca, met dien verstande dat:
- a. de horecafunctie uitsluitend mag worden uitgeoefend op de begane grond;
 - b. per gebouw niet meer dan één horecavestiging is toegestaan.

Bebouwing.

Op de als zodanig bestemde grond mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen ten dienste van de bestemming met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

*) Zie ook wijzigingsbevoegdheid ex artikel 27.

WOONDOELEINDEN

Artikel 16.

EN KANTOREN

Doeleindenomschrijving.

De op de kaart voor "Woondoeleinden en Kantoren" aangewezen gronden zijn bestemd voor eengezinshuizen en kantoren, met dien verstande dat de kantoorfunctie uitsluitend is toegestaan op de begane grond.

Bebouwing.

Op de als zodanig bestemd grond mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen ten dienste van de bestemming met bijbehorende voorzieningen alsmede bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat de breedte per woning tenminste 4,50 meter bedraagt.

BEDRIJVEN

Artikel 17.

Doeleindenomschrijving.

*)

De op de kaart voor "Bedrijven" aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de in artikel 5 opgenomen staat van inrichtingen, danwel voor bedrijven die, gehoord de inspecteur voor de volksgezondheid en milieuhygiëne, qua belasting voor de omgeving daarmede gelijk te stellen zijn, zulks met uitzondering van detailhandel en horecabedrijven, verkooppunten voor motorbrandstoffen en bedrijven als bedoeld in het Besluit categorie A-inrichtingen. Wet geluidshinder.

Bebouwing.

Op de tot "Bedrijven," bestemde grond mogen uitsluitend worden gebouwd bedrijfsgebouwen ten dienste van de bestemming met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

- a. een bouwperceel volledig mag worden bebouwd, tenzij op de kaart een bebouwingspercentage is aangegeven;
- b. de gebouwen mogen worden geplaatst in de erfgrens of op een afstand van tenminste 3 meter uit de erfgrens;
- c. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten hoogste 3 meter mag bedragen;
- d. indien in de erfgrens wordt gebouwd mag de hoogte ter plaatse van de erfgrens niet meer bedragen dan 3 meter tot op tenminste de onder b. genoemde afstand;
- e. de per bedrijf benodigde parkeer- en stallingsruimte aanwezig moet zijn.

*) Zie ook wijzigingsbevoegdheid ex artikel 27.

BEDRIJVEN EN

Artikel 18.

WOONDOELEINDEN

Doeleindenomschrijving.

- *) De op de kaart voor "Bedrijven en Woondoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. eengezinshuizen;
 2. bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de in artikel 5 opgenomen staat van inrichtingen danwel bedrijven die, gehoord de inspecteur voor de volksgezondheid en milieuhygiëne, qua belasting voor de omgeving daarmede gelijk te stellen zijn, uitgezonderd detailhandels- en horecabedrijven, verkooppunten van motorbrandstoffen en bedrijven als bedoeld in het Besluit categorie A-inrichtingen Wet geluidhinder.

Bebouwing.

Op de als zodanig bestemde grond mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen ten dienste van de bestemming met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat de inhoud van een inpandige woning tenminste 140 m³ en ten hoogste 450 m³ zal bedragen.

*) Zie ook wijzigingsbevoegdheid ex artikel 27.

VERKEERSDOEL-
EINDEN I

Artikel 19.

Doeleindenomschrijving.

De op de kaart voor "Verkeersdoeleinden I" aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, fiets- en voetpaden, verharde en onverharde bermen met bijbehorende voorzieningen, zoals parkeergelegenheid en groenvoorzieningen, met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen.

Bebouwing.

Op de als zodanig bestemde grond mogen uitsluitend worden gebouwd niet voor bewoning bestemde gebouwtjes, zoals telefooncellen en wachthuisjes met een maximale oppervlakte van 10 m² en een maximale inhoud van 25 m³, alsmede andere bouwwerken behorende bij de specifieke uitrusting van wegen zoals lichtmasten, verkeersmeubilair, erfscheidingen en tuinmuurtjes, met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen.

VERKEERSDOEL-
EINDEN II

Artikel 20.

Doeleindenomschrijving.

De op de kaart voor "Verkeersdoeleinden II" aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, fiets- en voetpaden met bijbehorende voorzieningen zoals parkeergelegenheid en groenvoorzieningen alsmede privé-erf.

Bebouwing.

Op de als zodanig bestemde grond mogen uitsluitend worden gebouwd niet voor bewoning bestemde gebouwtjes zoals telefooncellen en wachthuisjes met een maximale oppervlakte van 10 m² en een maximale inhoud van 25 m³, alsmede andere bouwwerken behorende bij de specifieke uitrusting van wegen zoals lichtmasten, verkeersmeubilair, erfscheidingen en tuinmuurtjes, met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen.

ERF I

*)

Artikel 21.

Doeleindenomschrijving.

De op de kaart voor "Erf I" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin en onbebouwd erf, waaronder begrepen verhardingen ten behoeve van opritten, toegangspaden en parkeergelegenheden.

Bebouwing.

Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die passen bij het erf met dien verstande dat de langs de weg gelegen erfafscheiding niet hoger mag zijn dan 1 meter.

*) Zie ook wijzigingsbevoegdheid ex artikel 27.

ERF II

Artikel 22.

Doeleindenomschrijving.

De op de kaart voor "Erf II" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin en erf met bijgebouwen en toegangspaden.

Bebouwing.

Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die passen bij het erf, alsmede bij het hoofdgebouw behorende bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. de goot- en boeihoogte van een bijgebouw niet meer mag bedragen dan 3 meter;
- b. de bouwhoogte van een bijgebouw maximaal 4,50 meter mag bedragen;
- c. de goot-, boei- en nokhoogte van een bijgebouw ter plaatse van de erfafscheiding indien deze niet grenst aan wegen, paden of openbaar groen niet meer mag bedragen dan 2,50 meter;
- d. de totale oppervlakte van de bij het hoofdgebouw behorende bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 40 m² of 15% van de oppervlakte van het bij het betreffende hoofdgebouw behorende bouwperceel met de bestemming "Erf II" tot een maximum van 60 m²;
- e. een bijgebouw aan het hoofdgebouw moet worden vastgebouwd of de afstand tussen het bijgebouw en het hoofdgebouw ten minste 2,50 meter moet bedragen;
- f. het bijgebouw op de erfscheiding moet worden gebouwd danwel de afstand tussen de erfscheiding en het bijgebouw ten minste 2 meter moet bedragen.

ERF III

Artikel 23.

Doeleindenomschrijving.

De op de kaart voor "Erf III" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin en erf met bijgebouwen.

Bebouwing.

Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die passen bij het erf, alsmede bij het hoofdgebouw behorende bijgebouwen met dien verstande dat:

- a. de goot- of boeihoogte van een bijgebouw niet meer mag bedragen dan 3 meter;
- b. de totale hoogte van een bijgebouw maximaal 4,50 meter mag bedragen;
- c. de goot-, boei- of nokhoogte van een bijgebouw ter plaatse van de erfafscheiding indien deze niet grenst aan wegen, paden of openbaar groen niet meer mag bedragen dan 2,50 meter;
- d. de totale oppervlakte van de bij het hoofdgebouw behorende bijgebouwen al dan niet met praktijkruimte niet meer mag bedragen dan 40% van de oppervlakte van het bij het betreffende hoofdgebouw behorende bouwperceel met de bestemming "Erf III";
- e. een bijgebouw aan het hoofdgebouw moet worden vastgebouwd of de afstand tussen het bijgebouw en het hoofdgebouw ten minste 2,50 meter moet bedragen;
- f. het bijgebouw op de erfscheiding moet worden gebouwd danwel de afstand tussen de erfscheiding en het bijgebouw ten minste 2 meter moet bedragen.

SPEEL- EN

GROENVOORZIENINGEN

Artikel 24.

Doeleindenomschrijving.

De op de kaart tot "Speel- en Groenvoorzieningen" bestemde gronden zijn bestemd voor openbare groen- en recreatieve voorzieningen waaronder begrepen verhardingen ten behoeve van voet- en fietspaden, alsmede parkeerplaatsen.

Bebouwing.

Op de als zodanig bestemde grond mogen uitsluitend worden gebouwd kleine gebouwen alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde, die passen in de bestemming, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte niet meer dan 3 meter bedraagt;
- b. de totaal bebouwde oppervlakte per bestemmingsvlak ten hoogste 25 m² zal bedragen;
- c. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten hoogste 5 meter mag bedragen.

Hoofdstuk 3.

GEBRUIKSBEPALING, VRIJSTELLING, WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

ANDER GEBRUIK VAN Artikel 25.

GROND EN OPSTALLEN,
VRIJSTELLINGEN

1. Het is verboden grond- en/of opstallen te gebruiken in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de van toepassing zijnde bestemmingen (artikel 6 tot en met 25).
- 2a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en wethouders maken het voornemen tot het verlenen van vrijstelling als bedoeld onder a op de gebruikelijke wijze bekend en geven gedurende 14 dagen eenieder de mogelijkheid tot het indienen van bezwaren.
3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 1 ten aanzien van woningen voor aan huis gebonden beroepen, mits:
 - a. de woning als zodanig blijft functioneren;
 - b. er geen gebruik plaats vindt dat hinderwetverplichting is op grond van artikel 1 van het hinerwetbesluit zoals dit van kracht is op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan;
 - c. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met het aan huis gebonden beroep;
 - d. voldoende parkeerruimte aanwezig is (volgens de in het kader van artikel 258 van de bouwverordening door de raad vastgestelde normen zoals deze gelden op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan).
4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 1.t.a.v. de bestemming "Gemengde Doeleinden" voor:
 - a. het toelaten van andere functies op verdiepingen van gebouwen dan wonen;
Voor zover passend in het gemeentelijk kantoor- c.q. horecabeleid;
 - b. het toegestane aantal kantoorvestigingen tot maximaal 5;
 - c. het toegestane aantal horecavestigingen tot maximaal 6.

VRIJSTELLINGS-

BEVOEGDHEID

T.A.V. BEBOUWING

Artikel 26.

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd van de in het plan genoemde maten en afmetingen vrijstelling te verlenen met ten hoogste 10%.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van het algemeen nut, zoals trafokasten en verdeelkasten, met een maximale hoogte van 1,50 meter en een maximale oppervlakte van 1m².

WIJZIGINGS-

BEVOEGDHEID

Artikel 27.

De volgende bestemmingen kunnen door burgemeester en wethouders met toepassing van artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening worden gewijzigd:

- 1a. De bestemmingen "Woondoeleinden en Detailhandel I" en "Woondoeleinden en Horeca" in de bestemmingen "Maatschappelijke Doeleinden" en "Woondoeleinden en Bedrijven";
 - b. De bestemming "Bedrijven en Woondoeleinden" in de bestemming "Maatschappelijke Doeleinden";
 - c. De bestemming "Bedrijven" - voorzover voorzien van de aanduiding "gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt" - in de bestemming "Maatschappelijke Doeleinden";
 - d. De bestemmingen "Maatschappelijke Doeleinden" in "Erf II" - voorzover voorzien van de aanduiding "gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt" - en "Woondoeleinden" en "Erf II", respectievelijk in "Woondoeleinden" en "Maatschappelijke Doeleinden".
2. Voor zover bij de wijziging door burgemeester en wethouders geen nadere gebruiksvoorschriften worden gegeven zijn de voorschriften van respectievelijk artikel 6 ("Woondoeleinden I") artikel 22 ("Erf II"), artikel 10 ("Maatschappelijke Doeleinden") en artikel 18 ("Woondoeleinden en Bedrijven") van overeenkomstige toepassing.

3. Procedure:

- a. het ontwerp voor een wijziging, als omschreven in lid 1a van dit artikel, ligt gedurende twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
- b. de burgemeester maakt de nederlegging tevoren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van schriftelijke bezwaren;
- d. gedurende de in lid a genoemde termijn kan iedere belanghebbende bij burgemeester en wethouders schriftelijk bezwaren indienen tegen het ontwerp;
- e. binnen drie maanden na afloop van de in lid a genoemde termijn beslissen burgemeester en wethouders omtrent de vaststelling van de uitwerking; indien tegen het ontwerp bezwaren zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
- f. na de vaststelling wordt de uitwerking aan de raad ter kennis gebracht; burgemeester en wethouders delen aan hen, die bezwaren hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede;
- g. bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten worden gelijktijdig de ingediende bezwaarschriften overgelegd;
- h. burgemeester en wethouders zenden onverwijld een afschrift van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen die bezwaren hebben ingediend.

Hoofdstuk 4.

BESTEMMINGEN DIE NADER UITGEWERKT
MOETEN WORDEN

UIT TE WERKEN
WOONDOELEINDEN
I EN II

Artikel 28.

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de navolgende functies:

1. Wonen;
2. Bedrijven;
3. Autoboxen;
4. Groen;
5. Verkeersdoeleinden.

een en ander met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuin en erf, parkeergelegenheden en andere bijbehorende voorzieningen, en voorts met dien verstande dat:

- a. in een op de plankaart aangegeven uitwerkingsgebied slechts die functies zijn toegestaan, welke in artikel 30 voor het desbetreffende gebied in minimum en/of maximum bebouwingsoppervlakten zijn aangegeven en voorzover de voor de functie vermelde minima en/of maxima niet worden overschreden;
- b. de in de tabellen vermelde oppervlakten uitsluitend gelden voor de begane grond;
- c. de op de plankaart en in artikel 31 aangegeven voorschriften ten aanzien van het bebouwingsoppervlak, het aantal bouwlagen en de oppervlakte openbaar terrein in acht moet worden genomen;
- d. de goothoogte van de bijgebouwen ten hoogste 3 meter zal bedragen.

GEbruik VAN GROND
EN OPSTALLEN

Artikel 29.

1. Het is verboden de tot "Uit te werken Woondoeleinden I en II" bestemde gronden en opstallen te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het betreffende gebied toegelaten functie.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1, indien strikte toepassing leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
3. Burgemeester en wethouders maken hun voornemen tot het verlenen van vrijstelling als bedoeld onder 2 op de gebruikelijke wijze bekend en geven gedurende 14 dagen eenieder de mogelijkheid tot het indienen van bezwaren.

UITWERKINGS-
VOORSCHRIFTEN
per gebied

Artikel 30.

(Tabellen).

- 20: maximaal 20
- 20 - : minimaal 20
- 10 - 20: minimaal 10 - maximaal 20
- : geen.

Voorschriften uit te werken woondoeleinden (UWI). (de Bruijnstraat e.o.).

Totale oppervlakte : 5500 m²
Huidig bebouwd oppervlak: 2015 m² (36,5%)

A. Toegelaten bebouwingsoppervlak : 2000 m²
B. Toegelaten oppervlak ten behoeve van ontsluiting, groen en parkeren : - 5500 m²
C. Toegelaten aantal bouwlagen : - 3.

Huidige en toegelaten bebouwingsoppervlak 1 t/m 7 op begane grond (A).			Uitwerkingsregels hoofdfuncties begane grond.		
Functie	Huidige oppervlakte	Toegelaten oppervlakte		Huidige situatie	Toegestane situatie.
1. Wonen	2015 m ²	- 2000 m ²	● Aantal woningen. ● Oppervlakte hoofdgebouw ● Oppervlakte open erf per woning.	60	- 30 - 100 m² 25 m²-
2. Kantoren	-	-	● Aantal kantoren ● Oppervlakte per vestiging.	-	-
3. Detailhandel	-	-	● Aantal vestigingen ● Oppervlakte per vestiging.	-	-
4. Horeca	-	-	● Aantal vestigingen ● Oppervlakte per vestiging	-	-
5. Bedrijven	-	-	● Toegelaten categorieën (ingevolge art. 4) ● Aantal vestigingen ● Oppervlakte per vestiging	-	-
6. Maatschappelijke doeleinden	-	-	● Aantal	-	-
7. Autoboxen	-	-	● Aantal	-	-

Toegelaten oppervlak t.b.v. groen, ontsluiting en parkeren (B)		Uitwerkingsregels functies 8 en 9.	
8. Groen (onverhard)	-	- 4800 m ²	t.b.v. buurtgroen voor bestaande woningen.
9. Verkeersdoeleinden (verhard)	1000 m ²	700 m ² -1000 m ²	t.b.v. parkeren voor de bestaande en de nieuwe woningen en voor het winkelgebied Heistraat (incl. ontsluiting).

Nadere richtlijnen voor uitwerking:

- a. Uitwerken in gedetailleerde bestemmingen zoals deze voorkomen onder artikelen 6 t/m 24, inclusief bebouwingsvoorschriften.
- b. Streven naar de hoofdfunctie "Buurtgroen".
- c. Bij realisering functie "wonen" streven naar uitsluitend eengezinswoningen.
- d. Minimum aantal parkeerplaatsen per woning: - grote woningen : 1,0
- kleine woningen : 0,7
minimaal 0,5 p.pl. per woning op openbaar terrein
- e. Minimaal 20 p.pl. t.b.v. Kernwinkelgebied Heistraat realiseren waarbij rekening mag worden gehouden met dubbeltelling.

- 20: maximaal 20
- 20 - : minimaal 20
- 10 - 20: minimaal 10 - maximaal 20
- : geen.

Voorschriften Uit te werken woondoeleinden (UWII). (Binnenterrein Th. Driesseninstituut).

Totale oppervlakte	: 4390 m ²
Huidig bebouwd oppervlak:	-

A. Toegelaten bebouwingsoppervlak	: 2500 m ²
B. Toegelaten oppervlak ten behoeve van ontsluiting, groen en parkeren	: - 4390 m ²
C. Toegelaten aantal bouwlagen	: - 3.

Huidige en toegelaten bebouwingsoppervlak 1 t/m 7 op begane grond (A).			Uitwerkingsregels hoofdfuncties begane grond.		
Functie	Huidige oppervlakte	Toegelaten oppervlakte		Huidige situatie	Toegestane situatie.
1e. Wonen	-	- 2500 m ²	● Aantal woningen. ● Oppervlakte hoofdgebouw ● Oppervlakte open erf per woning.	-	25 - 100 m ² 25 m ² -
2e. Kantoren	-	-	● Aantal kantoren ● Oppervlakte per vestiging.	-	-
3e. Detailhandel	-	-	● Aantal vestigingen ● Oppervlakte per vestiging.	-	-
4e. Horeca	-	-	● Aantal vestigingen ● Oppervlakte per vestiging	-	-
5e. Bedrijven	-	- 2500 m ²	● Toegelaten categorieën (ingevolge art. 4) ● Aantal vestigingen ● Oppervlakte per vestiging		- 2 - 5 - 500 m ²
6e. Maatschappelijke doeleinden	-	-	● Aantal	-	- 2
7e. Autoboxen	-	- 200 m ²	● Aantal	-	- 10

Toegelaten oppervlak t.b.v. groen, ontsluiting en parkeren (B)			Uitwerkingsregels functies 8 en 9.
8e. Groen (onverhard)	4390 m ²	100-4390 m ²	t.b.v. groenvoorzieningen voor nieuwe woningen, buurtgroen en/of volkstuinten.
9e. Verkeersdoeleinden (verhard)	-	- 1200 m ²	t.b.v. ontsluiting en parkeren.

Nadere richtlijnen voor uitwerking:

- a. Uitwerken in gedetailleerde bestemmingen zoals deze voorkomen onder artikelen 6 t/m 24, inclusief bebouwingsvoorschriften.
- b. Streven naar de hoofdfunctie "Wonen", en naar zoveel mogelijk eengezinswoningen.
- c. Minimum aantal parkeerplaatsen per woning - grote woningen : 1,0
 - kleine woningen : 0,7
 Minimaal 0,5 p.pl. per woning openbaar terrein.
- d. De ontsluiting voor autoverkeer dient te geschieden vanaf de Bakelsedijk.

Hoofdstuk 5.

UITWERKINGSVOORSCHRIFTEN

ALGEMEEN

Artikel 31.

1. Burgemeester en wethouders werken het plan uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en volgens de in dit hoofdstuk gegeven regelen.
2. In een uitwerkingsplan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de uitwerking te wijzigen overeenkomstig de bepalingen van dit hoofdstuk.
3. Burgemeester en wethouders nemen bij de uitwerking de bij artikel 28 en 30 gegeven voorschriftenpergebied, zoals de toegelaten functies met de hieraan gekoppelde maximale oppervlakten en aantallen alsmede de uitwerkingsregels in acht.
4. Belanghebbenden kunnen een schriftelijk verzoek tot uitwerking indienen bij burgemeester en wethouders.
Burgemeester en wethouders beslissen hierop binnen 4 maanden na de dag waarop het verzoek is ontvangen.

BOUWEN OVEREENKOMSTIG UITWERKINGSPLAN

Artikel 32.

Er mag slechts gebouwd worden overeenkomstig een uitwerkingsplan.

PROCEDURE UIT-
WERKINGSPLANNEN

Artikel 33.

1. De inrichting van een uitwerkingsplan wordt in samenspraak met belanghebbenden opgesteld.
2. Een ontwerp voor een uitwerkingsplan ligt gedurende één maand ter gemeente-secretarie voor eenieder ter inzage en gaat vergezeld van een verslag van het overleg met belanghebbenden.
3. De burgemeester maakt de nederlegging tevoren in één of meer dag- en nieuwsbladen, welke in de gemeente verspreid worden, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend.
4. Burgemeester en wethouders stellen, onverminderd het bepaalde in lid 1, belanghebbenden in de gelegenheid om gedurende de in lid 2 genoemde termijn van nederlegging eventuele bezwaren schriftelijk aan hun college kenbaar te maken.
5. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van bezwaren.
6. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die bezwaren hebben ingediend, de gemotiveerde beslissing daaromtrent schriftelijk mee en zenden de bezwaarschriften gelijktijdig met het uitwerkingsplan aan gedeputeerde staten.

Hoofdstuk 5.

BEROEP, OVERGANGSRECHT, STRAFBEPALING,
TITEL

BEROEP

Artikel 34.

Met betrekking tot de beroepsmogelijkheid volgens artikel 20 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, dienen - behoudens hetgeen in dat artikel is bepaald - de volgende procedure-regels in acht te worden genomen.

1. Beroep moet schriftelijk bij de gemeenteraad worden ingesteld.
2. Het beroepschrift moet in elk geval inhouden:
 - a. naam en adres van appellant en -indien een gemachtigde is aangewezen ook die van gemachtigde;
 - b. dagtekening en nummer van het besluit, waartegen het beroep is gericht;
 - c. de gronden van het beroep;
 - d. een omschrijving van de beslissing die wordt verlangd. Indien een gemachtigde is aangewezen moet bij het beroepschrift een machtiging worden overlegd.
3. Het beroepschrift moet door appellant of door diens gemachtigde zijn ondertekend.
4. De gemeenteraad beslist omtrent het beroepschrift binnen 2 maanden na de dag, waarop het beroepschrift is ontvangen. De gemeenteraad kan zijn beslissing éénmaal met ten hoogste 2 maanden verdagen. Burgemeester en wethouders zenden een afschrift van het besluit tot verdaging aan de appellant.
5. De beslissing wordt met redenen omkleed. Burgemeester en wethouders zenden zo spoedig mogelijk een afschrift van het besluit van de gemeenteraad aan appellant.
6. Wijkt de beslissing van de gemeenteraad af van die van burgemeester en wethouders, dan regelt het raadsbesluit al datgene wat tengevolge van de afwijking regeling behoeft.
7. het niet voldoen aan de procedure-eisen zal niet leiden tot niet-ontvankelijk verklaring van het beroepschrift.

OVERGANGSREGELS

T.A.V. BOUWEN

EN GEBRUIK

Artikel 35.

A. Bouwen.

Bouwwerken, die op het tijdstip, dat het plan in ontwerp ter inzage wordt gelegd, aanwezig of in uitvoering zijn, dan wel die kunnen worden gebouwd krachtend een vóór dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning en die afwijken van het plan, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet zullen worden vergroot en behoudens onteigening:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is verwoest, zulks zo nodig met overschrijden van de grenzen, die bij het bouwen ingevolge het plan in acht moeten worden genomen en mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen twee jaar nadat het bouwwerk is verwoest;
3. worden uitgebreid, indien de vergroting niet meer zal bedragen dan 10% van de op het tijdstip dat het plan in ontwerp ter inzage is gelegd aanwezige bebouwde oppervlakte van het te vergroten bouwwerk, danwel van de oppervlakte die mag worden bebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende of aangevraagde bouwvergunning.

B. Gebruik van grond en opstallen.

1. Het gebruik van de grond en opstallen, strijdig met het plan op het tijdstip van het onherroepelijk worden daarvan, mag worden gehandhaafd.
2. Het is verboden het met het plan strijdige gebruik van grond en opstallen te wijzigen indien daardoor de afwijking naar de aard van het plan wordt vergroot.

STRAFBEPALING

Artikel 36.

Overtreding van het bepaalde in de artikelen 25 lid 1, 29 lid 1 en 35 lid B sub 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

TITEL

Artikel 37.

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "voorschriften bestemmingsplan Omgeving Heistraat-Bakelsedijk".