

Bestemmingsplan Heilig Kempke

3.1 Wro beheer/ontwikkeling

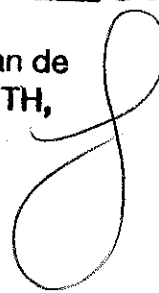
Regels

Vastgesteld

**Behoort bij besluit
van de Raad van
de gemeente LITH**

d.d. 25 mei 2010

**Mij bekend,
De griffier van de
gemeente LITH,**



Gemeente Lith

**Grontmij Nederland B.V.
Eindhoven, 25 mei 2010**

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan Heilig Kempke

Subtitel : 3.1 Wro beheer/ontwikkeling
Regels

Projectnummer : 203385

Referentienummer : 203385.ehv.212.R001

Revisie : 00

Datum : 25 mei 2010

Auteur(s) : T.A.M. van de Camp Msc.

E-mail adres : Teun.vandecamp@grontmij.nl

Gecontroleerd door : J. Toncman

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : M. Drostén

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Zernikestraat 17
5612 HZ Eindhoven
Postbus 1265
5602 BG Eindhoven
T +31 40 265 12 11
F +31 40 244 37 97
info@grontmij.nl
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

Regels		4
1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	8
2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Verkeer	11
Artikel 5	Water	12
Artikel 6	Wonen	13
Artikel 7	Leiding - Riool	17
3	Algemene regels	18
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 9	Algemene bouwregels	19
Artikel 10	Algemene ontheffingsregels	20
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	21
Artikel 12	Algemene procedureregels	22
4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 13	Overgangsrecht	23
Artikel 14	Slotregel	24

Regels

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan:*

het bestemmingsplan Heilig Kempke van de gemeente Lith.

1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen*).

1.3 *aanduiding:*

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

1.4 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 *aanbouw:*

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

1.6 *bebouwing:*

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

1.7 *bestaande situatie:*

- a. ten aanzien van bebouwing: bebouwing zoals die aanwezig is op het tijdstip van inwerking-treding van het bestemmingsplan dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning;
- b. ten aanzien van gebruik: gebruik van gronden en opstallen zoals dat aanwezig is op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.8 *bestemmingsgrens:*

de grens van een bestemmingsvlak.

1.9 *bestemmingsvlak:*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 *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.

1.11 *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.

1.12 *bouwgrens:*

de grens van een bouwvlak.

1.13 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.14 bouwperceel:

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

1.15 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.16 bouwvlak:

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

1.17 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.

1.18 carport:

een dakconstructie, vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, bestemd voor het overdekt stallen van auto's.

1.19 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

1.20 gebouw:

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

1.21 gevellijn

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.22 hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw als belangrijkste functie mag worden gebruikt.

1.23 hoofdgebouw:

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

1.24 huishouden:

de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen:

- de inwoning, al dan niet bij wijze van mantelzorg, met eigen voorzieningen van ten hoogste 2 verwanten of andere personen;
- een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband, daaronder begrepen een woongroep van mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking.

1.25 kelder:

een geheel of nagenoeg geheel ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk.

1.26 mantelzorg:

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

1.27 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat gedeeltelijk onder peil is gelegen.

1.28 peil:

- a. voor bouwwerken op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld.

1.29 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.

1.30 woning:

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

1.31 woonhuis:

een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

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

2.2 bebouwde oppervlakte van een perceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken samen.

2.3 bebouwingspercentage

de oppervlakte, die met gebouwen (carports inbegrepen) is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming; de oppervlakte wordt altijd in gehele getallen bepaald.

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

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

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 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.

2.7 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.

2.8 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.

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. speelvoorzieningen en kunstobjecten;
- d. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- e. nutsvoorzieningen.

Ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende bomen', voor:

- f. beeldbepalende bomen.

En ter plaatse van de aanduiding 'waterberging', voor:

- g. water, waterberging en andere waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 meter.

3.2.3 Kleine gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in lid 3.2.1 mogen op deze gronden gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels.

- a. De inhoud van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m³;
- b. De hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter.

3.2.4 Grotere gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in lid 3.2.1 mogen op deze gronden ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' gebouwen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen. Hiervoor gelden de volgende regels.

- a. De inhoud van een gebouw mag niet meer bedragen dan 50 m³;
- b. De bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 meter;
- c. De goothoogte mag niet meer mag bedragen dan 3,5 meter.

3.3 Aanlegvergunning

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende bomen' zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders bomen te rooien:

- a. Burgemeester en wethouders verlenen slechts aanlegvergunning voor het rooien van een boom indien handhaving gevaar oplevert voor de omgeving en/of ziekte van deze boom dit noodzakelijk maken;
- b. Aan de afgifte van een aanlegvergunning verbinden burgemeester en wethouders de voorwaarde dat ter plaatse een herplant plaatsvindt van boom van een vergelijkbare soort en een gangbare maat;

- c. Bij het verlenen van de aanlegvergunning geldt de procedure zoals vervat in de artikelen 3.16 tot en met 3.19 Wet ruimtelijke ordening;
- d. In die gevallen waarbij sprake is van het vellen of rooien van een boom ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom' zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders afgegeven aanlegvergunning, verbinden burgemeester en wethouders de voorwaarde dat ter plaatse herplant plaatsvindt van een boom van een vergelijkbare soort en een gangbare maat. Daartoe verlenen burgemeester en wethouders een aanlegvergunning;
- e. In aanvulling op het genoemde onder lid 3.3 onder d verbinden burgemeester en wethouder aan het vellen of rooien van een boom ter plaatse van de aanduiding beeldbepalende boom zonder of in afwijking van een afgegeven aanlegvergunning tevens de voorwaarde dat de waardevermindering die optreedt financieel wordt vergoed aan het ten behoeve van dit plangebied ingestelde groenfonds.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden, die hoofdzakelijk gericht zijn op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, openbaar vervoer en telecommunicatie;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

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

4.2.2 Kleine gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in lid 4.2.1 mogen op deze gronden gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. De inhoud van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m³;
- b. De hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval verstaan:

- a. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. de uitoefening van bedrijf en/of detailhandel.

4.3.1 Inrichtingsregels

De indeling van het profiel van de weg mag uitsluitend plaatsvinden volgens het aangegeven wegprofiel.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen.

5.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen, doch uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met dien verstande, dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 4 meter.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen in de vorm van vrijstaande woonhuizen waarvan het bouwvlak is bepaald;
- b. aan huis verbonden beroepen met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 25 m²;
- c. parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen;
- d. waterberging op eigen terrein.

En ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende bomen', voor:

- e. beeldbepalende bomen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven;
- d. de dakhelling bedraagt 45° tot 50°;
- e. de hoofdgebouwen dienen in de gevellijn te worden gebouwd;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter;
- g. in afwijking van sub e bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand - 1' minimaal 3 meter.

6.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports vrijstaand

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

- a. aan-, uitbouwen en bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan 3,5 meter respectievelijk 6 meter bedragen;
- c. aan-, uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 6 meter achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- d. de dakhelling bedraagt 45° tot 50°;
- e. de bouwhoogte van een bijgebouw dat wordt afgedekt met een plat dak mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter;
- g. in afwijking van sub d bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand - 1' minimaal 3 meter;
- h. maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 100 m²;
- i. in afwijking van hetgeen bepaald onder a mogen:
 - 1. carports tenminste 1 meter achter de voorgevel, of het verlengde daarvan, van de bijbehorende woning worden gebouwd;
 - 2. de bouwhoogte van een carport mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- j. dakterrassen zijn niet toegestaan.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde in lid a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- d. op de bouw van carports zijn de regels in lid 6.2.2 onder c van toepassing.

6.2.4 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 25 %.

6.3 Ontheffing van de bouwregels

6.3.1 Gebouwen vóór de voorgevel

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.2.2 onder a, voor het bouwen van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw.

6.3.2 Voorwaarden ontheffing

Ontheffing als bedoeld in lid 6.3.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

6.4.1 Parkeren

Voor het parkeren gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel dienen twee parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- b. de oppervlakte van een parkeerplaats bedraagt ten minste 12,5 m²;
- c. een garage wordt niet meegeteld bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen.

6.4.2 Aan huis verbonden beroep

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 25 % van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 25 m²;
- 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 mag alleen plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- d. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- f. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad.

6.4.3 Gebruik van bijgebouwen voor bewoning

Het is verboden:

- a. bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- b. gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting.

6.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen:

- a. van het bepaalde in sublid 6.4.3, ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 25 m² en voor de uitoefening van een in een woonomgeving passende ambachtelijke of licht-bedrijfsmatige activiteit, mits:
 - o de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50% gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 - o geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 - o een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
 - o het een activiteit betreft uit of vergelijkbaar met de categorie 1 van de milieuzoneeringslijst;
 - o geen detailhandel plaatsvindt;
 - o de activiteit geen sterk publiekaantrekkende werking heeft;
- b. van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep, mits:
 - o de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
 - o de detailhandel een niet-zelfstandig onderdeel en van ondergeschikte aard is van de totale bedrijfsvoering;
- c. van het bepaalde in lid 6.1 ten behoeve van de uitoefening van een bed en breakfast, mits:
 - o de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50% gehandhaafd blijft en in ieder geval niet meer dan 2 slaapkamers voor in totaal vier personen voor overnachtingsmogelijkheid worden gebruikt;
 - o geen vrijstaande bijgebouwen hiervoor worden gebruikt;
 - o een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
- d. van het verbod vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning, mits:
 - o het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - o op het perceel al een woning aanwezig is;
 - o de ontheffing niet meer dan een keer tegelijkertijd verleend wordt per woning;
 - o er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van belanghebbenden;
 - o de afhankelijke woonruimte binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen wordt ingepast en in ieder geval niet groter is dan 80 m²;
 - o het bijgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 meter van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bestaand bijgebouw is gelegen, dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bijwoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw.

6.5.1 Intrekking ontheffing

Burgemeester en wethouders trekken de onder lid 6.5 sub d verleende ontheffing in, indien de bij de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is. Indien de bewoning van een vrijstaand bijgebouw plaatsvindt door degene, die mantelzorg nodig heeft en diens partner, wordt de ontheffing pas ingetrokken nadat beide het bijgebouw hebben verlaten.

6.6 Aanlegvergunning

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende bomen' zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders bomen te rooien:

- a. Burgemeester en wethouders verlenen slechts aanlegvergunning voor het rooien van een boom indien handhaving gevaar oplevert voor de omgeving en/of ziekte van deze boom dit noodzakelijk maken;
- b. Aan de afgifte van een aanlegvergunning verbinden burgemeester en wethouders de voorwaarde dat ter plaatse een herplant plaatsvindt van boom van een vergelijkbare soort en een gangbare maat;
- c. Bij het verlenen van de aanlegvergunning geldt de procedure zoals vervat in de artikelen 3.16 tot en met 3.19 Wet ruimtelijke ordening;

- d. In die gevallen waarbij sprake is van het vellen of rooien van een boom ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom' zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders afgegeven aanlegvergunning, verbinden burgemeester en wethouders de voorwaarde dat ter plaatse herplant plaatsvindt van een boom van een vergelijkbare soort en een gangbare maat. Daartoe verlenen burgemeester en wethouders een aanlegvergunning;
- e. In aanvulling op het genoemde onder lid 6.6 onder d verbinden burgemeester en wethouder aan het vellen of rooien van een boom ter plaatse van de aanduiding beeldbepalende boom zonder of in afwijking van een afgegeven aanlegvergunning tevens de voorwaarde dat de waardevermindering die optreedt financieel wordt vergoed aan het ten behoeve van dit plangebied ingestelde groenfonds.

Artikel 7 Leiding - Riool

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van ondergrondse riooltransportleidingen.

7.2 Bouwregels

Op of in de voor Leiding - Riool bestemde gronden mogen in het geheel geen bouwwerken worden opgericht.

7.3 Aanlegvergunning

7.3.1 Aanlegvergunningsplicht

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de energievoorziening in gevaar kunnen brengen:

- Het uitvoeren van graafwerkzaamheden.
- Het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem.
- Het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting en/of bomen.
- Het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen van maaiveld- of weghoogte.
- Het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

7.3.2 Uitzondering

Het onder 7.3.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- Die het normale onderhoud en beheer van de leiding betreffen.
- Die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn.

7.3.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 7.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de leidingen en/of afvalwaterzuivering ontstaat of kan ontstaan.

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder 7.3.1 wordt het advies ingewonnen van de beheerder van de leiding.

3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Overschrijding van bouwgrenzen door bouwdelen

9.1.1 Direct toegestane overschrijding van bouwgrenzen

In afwijking van het bepaalde in de bestemmingsregels in Hoofdstuk 2 mag de bebouwingsgrens door bouwdelen worden overschreden. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. erkers, balkons en luifels van een woonhuis mogen de voorgevellijn met ten hoogste 1,5 m overschrijden, mits:
 - 1. de afstand van een erker tot de openbare weg niet minder bedraagt dan 2 m;
 - 2. de breedte van de erker, luifel of balkon niet meer bedraagt van 50% van de breedte van de voorgevel;
 - 3. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder bedraagt dan 0,5 m, tenzij twee erkers, luifels of balkons direct aan weerszijden van de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.
- b. ingangspartijen, balkons en luifels van woongebouwen mogen de voorgevellijn met ten hoogste 1,5 m overschrijden, mits de afstand tot de openbare weg niet minder bedraagt dan 2 m;
- c. luifels en balkons van andere hoofdgebouwen dan woonhuizen mogen de bouwgrens met ten hoogste 1 m overschrijden, mits de afstand tot de openbare weg tenminste 2 m bedraagt;
- d. ondergeschikte bouwdelen van gebouwen zoals plinten, pilasters, kozijnen, hemelwaterafvoeren, ventilatiekanalen en rookkanalen mogen de bouwgrens met ten hoogste 0,5 m overschrijden.

9.1.2 Ontheffing voor overschrijding van bouwgrenzen

- a. burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 9.1.1 sub a2 en toestaan dat de breedte van de erker, luifel of balkon ten hoogste 75% bedraagt van de voorgevel van het woonhuis;
- b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen ten behoeve andere of ruimere overschrijdingen van de bouwgrens door andere onderdelen van gebouwen dan genoemd in lid 9.1.1, mits:
 - 1. de bouwgrens met niet meer dan 2 meter wordt overschreden;
 - 2. de bouwwerken niet lager worden aangebracht dan 4,20 meter boven een rijbaan en 2,20 meter boven een voetpad en er overigens geen bezwaren bestaan uit het oogpunt van verkeersveiligheid;
 - 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en van het straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 10 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de 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 de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- e. de 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 voor 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;
- f. de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals 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 overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen door de bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, andere grenslijnen en aanduidingen met ten hoogste 15 m te verschuiven, indien een gewijzigde uitvoering van het plan om ruimtelijke, verkeerskundige of technische redenen gewenst is.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Procedure bij ontheffing en/of nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing - met uitzondering van de in artikel 7 onder a genoemde bevoegdheid - en/of het stellen van nadere eisen, is de volgende procedure van toepassing:

- a. het ontwerp-besluit tot het verlenen van ontheffing en/of het ontwerp-besluit tot het stellen van nadere eisen ligt gedurende tenminste 2 weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van het ontwerp-besluit tevoren bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijk wijze;
- c. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het naar keuze schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerp-besluit gedurende de onder a. genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mede.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan hiermee strijdig is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

13.3 uitzondering

Indien toepassing van het overeenkomstig artikel 13.2 in het plan opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan de gemeenteraad met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, in het plan persoonsgebonden overgangsrecht opnemen.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Heilig Kempke

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 25 mei 2010.

De voorzitter, De griffier,

.....