

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan
Heumen Noord III

Datum: 28 maart 2013 Besluitnr.: 02.09

De raad van de gemeente Heumen in openbare vergadering bijeen;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 februari 2013;
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a van de Woningwet;

b e s l u i t:

1. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan "Heumen Noord III", zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0252.HEbpHeumenNoordIII.OW01, d.d. 15 augustus 2012, inclusief de daarbij behorende bijlagen en het bijbehorende analoge plan, inclusief de daarbij behorende bijlagen;
2. op de verbeelding de bestemming "Tuin" op te nemen;
3. aan de regels toe te voegen een nieuw artikel 5 inzake de bestemming "Tuin" en de daarna volgende artikelen te hernoemen;
4. omdat het kostenverhaal anderszins is geregeld geen exploitatieplan vast te stellen;
5. de in de toelichting op het bestemmingsplan "Heumen Noord III" opgenomen beeldkwaliteitsparagraaf (bladzijden 13 t/m 17) vast te stellen als beeldkwaliteitplan en als partiële wijziging van de op 24 juni 2004 vastgestelde Welstandsnota.

AKn

Malden, 28 maart 2013.

DE RAAD VOORNOEMD;
De raadsgriffier,


L. Bosland.

De burgemeester,

P. Mengde.

Behoort bij besluit van
~~Burgemeester en Wethouders~~
de gemeenteraad van Heumen

d.d. 28 MAART 2013 nr. 02.09

Mij bekend,

de Raadsgriffier

L. Bosland

“Bestemmingsplan Heumen Noord III” - Regels Gemeente Heumen

Oprachtgever	Jansen Bouwontwikkeling BV en KlokOntwikkeling BV
Projectnummer	P110790
Kenmerk	P110790/12-147-LTI
Planidentificatie	NL.IMRO.0252.HEbpHeumenNoordIII-VA01
Planstatus	vastgesteld
Datum	28 maart 2013



GEMEENTE HEUMEN





Verantwoording

Documenttitel	"Bestemmingsplan Heumen Noord III" - Regels
Status	Vastgesteld
Datum	28 maart 2013
Projectnaam	Heumen Noord III
Projectnummer	P110790
Opdrachtgever	Jansen Bouwontwikkeling BV en KlokOntwikkeling BV
Auteur(s)	L. Timmermans
Vrijgegeven	Th. Gieling

Colofon



Projectburo B.V.
Stationsweg 73B
6711 PL Ede

Postbus 8009
6710 AA Ede

Tel (0318) 66 82 80
Fax (0318) 66 82 90
info@projectburobv.nl
www.projectburobv.nl

Niets uit deze rapportage mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch, in gegevensbestanden of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van de opdrachtgever.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	6
Artikel 3 Werking van bouwgrenzen	7
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	8
Artikel 4 Groen	8
4.1 Bestemmingsomschrijving	8
4.2 Bouwregels	8
Artikel 5 Tuin	8
5.1 Bestemmingsomschrijving	8
5.2 Bouwregels	8
5.2.1 Bebouwing	8
5.2.2 Carports	9
Artikel 6 Verkeer	9
6.1 Bestemmingsomschrijving	9
6.2 Bouwregels	9
Artikel 7 Water	10
7.1 Bestemmingsomschrijving	10
7.2 Bouwregels	10
Artikel 8 Wonen	10
8.1 Bestemmingsomschrijving	10
8.2 Bouwregels	10
8.2.1 Bebouwing	10
8.2.2 Carports	11
8.3 Afwijken van de bouwregels	12
Artikel 9 Waarde - Archeologie	12
9.1 Bestemmingsomschrijving	12
9.2 Bouwregels	12
9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	13
Hoofdstuk 3 Algemene regels	15
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	15
11.1 Verboden gebruik	15
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	15
12.1 Afwijken van de regels	15
12.2 Voorwaarden	15
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	16
13.1 Geringe veranderingen bestemmingsgrenzen	16
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	17
Artikel 14 Overgangsrecht	17
14.1 Overgangsrecht bouwwerk	17
14.2 Overgangsrecht gebruik	17
Artikel 15 Slotregel	17



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Bestemmingsplan Heumen Noord III van de gemeente Heumen

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0252.HEbpHeumenNoordIII-VA01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 de verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie.

1.4 aan huis gebonden beroep

het uitoefenen van een beroep door een bewo(o)n(st)er van de woning op persoonlijk, zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, kunstzinnig danwel ontwerptechnisch gebied, alsmede het beroepsmatig verlenen van diensten op deze gebieden.

1.5 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.

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met het voorkomen van archeologische relictten.

1.8 bebouwing

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

1.9 bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.12 bijgebouw**

een vrijstaand gebouw, dat dienstbaar is aan en in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.13 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.

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwlaag

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

1.16 bouwperceel

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

1.17 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak

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

1.19 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.

1.20 carport

een overkapping, al dan niet een gebouw zijnde, die dient voor de stalling van een motorvoertuig.

1.21 gebouw

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

1.22 hoeksituatie

een perceel, dat door zijn ligging op een straathoek, aan twee zijden een naar de weg gekeerde perceelsgrens heeft.

1.23 hoofdgebouw

een gebouw, inclusief alle aan- en uitbouwen met uitzondering van carports, dat op een bouwperceel door zijn indeling of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.



1.24 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.25 peil

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

1.26 prostitutiebedrijf

een inrichting of instelling gericht op het tegen betaling doen plaatsvinden van seksuele omgang met prostituees op een naar buiten toe kenbare wijze, zoals een bordeel of escortservice.

1.27 seks en/of pornobedrijf

een inrichting of instelling gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische en/of pornografische aard, dan wel voor detailhandel in seks- en/of porno-artikelen, zoals een seksbioscoop, seksclub, seksautomaat of sekswinkel.

1.28 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.29 voorste bouwgrens

elke naar de weg of de openbare ruimte gekeerde bouwgrens.

1.30 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een zelfstandig wonend persoon of een samenwonende groep van personen.

1.31 wijziging/wijzigen

een wijziging/het wijzigen als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. **de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel**
tussen de zijdelingse grens van een (bouw)perceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is.
- b. **bebouwingspercentage**
de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing op een bouwperceel, in procenten van de oppervlakte van dat bouwperceel.
- c. **breedte van een bouwwerk**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de zijgevels en/of harten van zijdelingse gemeenschappelijke scheidsmuren.



- d. **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.
- e. **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.
- f. **de inhoud van een bouwwerk**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuur) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- g. **horizontale diepte**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel van een gebouw.
- h. **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;
- i. **verticale diepte van een gebouw**
van de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein tot aan de bovenzijde van de vloer van het ondergronds gelegen (deel van het) gebouw.

Artikel 3 Werking van bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen-(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, veranda's, overkappingen en afdaken, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de overschrijding mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
 - 2. ten aanzien van erkers, entreeportalen en veranda's geldt voorts:
 - i. de hoogte mag maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het gebouw bedragen;
 - ii. de breedte mag maximaal 2/3 van de breedte van de gevel van het gebouw waartegen de erker gebouwd wordt bedragen;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn, bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
 - b. waterlopen, wadi's, onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor infiltratie van regenwater, bergbezinkbassins;
 - c. parken en plantsoenen;
 - d. paden, in- en uitritten en speelvoorzieningen;
 - e. extensief recreatief medegebruik;
- met bijbehorende bouwwerken, wegen en verhardingen.

4.2 Bouwregels

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende regels:

- a. gebouwen uitsluitend ten dienste van de bestemming zijn toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 6 meter mag bedragen.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn, bestemd voor:

- a. tuinen;
 - b. ondergeschikte bouwdelen van op de aangrenzende gronden staande (hoofd)gebouwen van woningen zoals stoepen, stoeptreden, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, veranda's, overkappingen en afdaken;
 - c. carports behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- met bijbehorende bebouwing, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding en (on)bebouwde gronden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bebouwing

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende regels:

- a. voor erkers bedoeld als in artikel 5 lid 1 sub b geldt dat:
 1. de horizontale diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
 2. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden dient minimaal 1,5 meter te bedragen;
 3. voor zover de erker wordt gebouwd tegen een gevel van het hoofdgebouw mag de breedte niet meer dan 2/3 van de breedte van de betreffende gevel bedragen;
 4. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen danwel maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 meter.

- b. de horizontale diepte van overige ondergeschikte bouwdelen als bedoeld in artikel 5 lid 1 sub b mag niet meer bedragen dan 1 meter.
- c. het bebouwingspercentage mag maximaal 60% van het bouwperceel, dan wel het percentage zoals dat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding maximum bebouwingspercentage bedragen;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal bedragen:
 - 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde hiervan, mag niet meer bedragen dan 1 meter;
 - 2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde hiervan, mag niet meer bedragen dan 2 meter
 - 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 2 meter bedragen.

5.2.2 Carports

Carports als bedoeld in artikel 5 lid 1 sub c mogen worden gebouwd, met dien verstande dat zij moeten voldoen aan de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een carport mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- b. de bouwhoogte van een carport mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. het bebouwingspercentage mag inclusief carports maximaal 60% van het bouwperceel bedragen, dan wel het percentage zoals dat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding maximum bebouwingspercentage; voor zover een carport vóór de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde hiervan wordt gebouwd mag deze geen tot de constructie zelf behorende wanden hebben; voor zover een carport achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde hiervan wordt gebouwd mag deze maximaal drie wanden hebben, waarvan er maximaal twee tot de constructie zelf mogen behoren.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden;
- b. verblijfsgebied;

met bijbehorende bebouwing, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, afvalvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

6.2 Bouwregels

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende regels:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2 meter mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van lichtmasten en verwijsborden maximaal 8 meter mag bedragen;

3. de bouwhoogte van vlaggenmasten maximaal 6 meter mag bedragen;
4. de bouwhoogte van speeltoestellen maximaal 4 meter mag bedragen.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn, bestemd voor:

- a. water, waterlopen en waterpartijen ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. taluds en natuurvriendelijke oevers;
- c. voorzieningen, zoals kunstwerken en andere waterstaatswerken, en ten behoeve van de waterafvoer, waterberging en waterinfiltratie. met bijbehorende voorzieningen en bouwwerken.

7.2 Bouwregels

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende regels:

- a. gebouwen uitsluitend ten dienste van de bestemming zijn toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn, bestemd voor:

- a. maximaal 90 woningen in de vorm van vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen en aaneengebouwde woningen;
- b. praktijk- en kantoorruimten voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, met dien verstande dat de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd moet blijven;

met bijbehorende bebouwing, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en erven.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Bebouwing

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen woningen' het voorgeschreven maximale aantal aaneen te bouwen woningen in acht moet worden genomen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding woning uitgesloten' geen woningen zijn toegestaan;
- b. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:



1. bij vrijstaande woningen en twee-aaneengebouwde woningen minimaal 2,5 meter, met dien verstande dat aan één zijde die afstand mag worden verkleind tot 0 meter, mits dit deel van het hoofdgebouw 3 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan wordt gebouwd en de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
2. bij aaneengebouwde woningen minimaal 1,0 meter aan de uiteinden, met dien verstande dat die afstand mag worden verkleind tot 0 meter, mits dit deel van het hoofdgebouw 3 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan wordt gebouwd en de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
- c. de voorgevels van hoofdgebouwen dienen in of tot maximaal 4 meter achter de voorste bouwperceelgrens te worden gebouwd;
- d. zowel de diepte alsook de breedte van vrijstaande woningen bedraagt maximaal 15 meter;
- e. de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 6 meter respectievelijk 11 meter ;
- f. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de hoofdgebouwen en/of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- g. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 meter respectievelijk 5 meter bedragen;
- h. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per hoofdgebouw mag maximaal 50 m² bedragen;
- i. het bebouwingspercentage mag maximaal 60% van het bouwperceel, dan wel het percentage zoals dat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding maximum bebouwingspercentage bedragen;
- j. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal bedragen:
 1. 1 meter voor zover het gronden betreft, gelegen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde hiervan;
 2. 2 meter voor zover het gronden betreft, gelegen achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde hiervan; een en ander met dien verstande dat:
 3. bij hoeksituaties de bouwhoogte van erfafscheidingen op het naar de weg gekeerde zij-erf tot een afstand van 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1 meter mag bedragen;
 4. de bouwhoogte van pergola's maximaal 2,5 meter bedragen.

8.2.2 Carports

In afwijking van het bepaalde in artikel 8 lid 2.1 mogen carports worden gebouwd, met dien verstande dat zij moeten voldoen aan de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een carport mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- b. de bouwhoogte van een carport mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. het bebouwingspercentage mag inclusief carports maximaal 60% van het bouwperceel bedragen, dan wel het percentage zoals dat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding maximum bebouwingspercentage;
- d. voor zover een carport vóór de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde hiervan wordt gebouwd mag deze geen tot de constructie zelf behorende wanden hebben;
- e. voor zover een carport achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde hiervan wordt gebouwd mag deze maximaal drie



wanden hebben, waarvan er maximaal twee tot de constructie zelf mogen behoren.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. Het bepaalde onder artikel 8 lid 1 door ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' tevens 'gestapelde' woningen toe te staan, mits het totaal aantal woningen van het plan daardoor niet vermeerderd; en met dien verstande dat de opgenomen 'bouwvlakken' en 'zones' in acht worden genomen en dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. een goede woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid en
 4. de sociale veiligheid.
- b. Het bepaalde in artikel 8 lid 2.1 sub a onder 2 voor het bouwen van woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding woning uitgesloten' indien onherroepelijk vaststaat dat deze locatie niet meer gelegen is binnen de hindercirkel van het bedrijf aan de Oude Boterdijk 27, bijvoorbeeld door bedrijfsbeëindiging, wijziging of intrekking van de milieuvergunning van het betreffende bedrijf;
- c. Het bepaalde in artikel 8 lid 2.1 sub b waarbij de minimale maat van 2,5 meter respectievelijk 1 meter kan worden verkleind tot 0 meter zonder dat dit deel van het hoofdgebouw 3 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan wordt gebouwd en de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.

Artikel 9 Waarde - Archeologie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde – Archeologie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

- a. Bij een aanvraag voor een reguliere omgevingsvergunning voor het bouwen voor het oprichten van een bouwwerk dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Indien het oprichten van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangevraagd kan leiden tot aantasting van archeologische waarden, kunnen Burgemeester en wethouders in ieder geval één van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgraving, of;
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door



Burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

- c. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien wordt aangetoond dat de grond dieper dan 40 cm is gewoeld of indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, welke is getoetst door een archeologische deskundige, afdoende is vastgesteld.
- d. Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen wordt om advies gevraagd van een deskundige op het gebied van archeologische monumentenzorg.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 9 lid 1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het ophogen, ontginnen, verlagen, afgraven of egaliseren van gronden;
 - 2. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 meter vanaf maaiveld;
 - 3. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen;
 - 4. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - 5. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
 - 6. het aanleggen van drainage;
 - 7. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of voorzieningen voor de waterhuishouding.
- b. Het in artikel 9 lid 3 sub a bedoelde verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- c. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9 lid 3 sub a wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 9 lid 3 sub a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden danwel de directe of indirecte gevolgen hiervan niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden.
- d. Voor zover de in artikel 9 lid 3 sub a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden kunnen leiden tot een aantasting van archeologische waarden, kan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9 lid 3 sub a in ieder geval worden verleend en kan daaraan de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - 3. de verplichting de uitvoering van de werken, geen bouwwerken, of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet



aan de door Burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

- e. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9 lid 3 sub a wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarden van het terrein blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van Burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- f. Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9 lid 3 sub a te verlenen wordt om advies gevraagd van een deskundige op het gebied van archeologische monumentenzorg.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijken van de regels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 meter en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter.

12.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12 lid 1 kan slechts worden verleend, mits:

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



Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Geringe veranderingen bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 meter worden verschoven;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerk

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning of 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van artikel 14 lid 1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het artikel met maximaal 10%.
- c. artikel 14 lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 14 lid 2, 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 artikel 14 lid 2, 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. artikel 14 lid 2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Bestemmingsplan Heumen Noord III

Plangebied
Heumen-Noord III

Enkelbestemmingen

- G Groen
- T Tuin
- V Verkeer
- WA Water
- W Wonen

Dubbelbestemmingen

WA/WA-A Waarde - Archeologie

Bouwaanduidingen

Woning Specifieke bouwaanduiding uitgestoten - woning

Maatvoeringen

Behoort tot rijwielwoneenheden
~~Burgemeester en Wethouders~~
de gemeenteraad van Heumen

d.d. 28 MAART 2013 nr. 02.0g

Mij bekend,
S. Bosland
de Raadsgriffier

Verklaring

Maten in meters, tenzij anders vermeld
Peilmaten in meters t.o.v. NAP, tenzij anders vermeld
Materiaalmaat in mm, tenzij anders vermeld

0.5	EML Bestemming Oort baggerings Plangebied OW + VA	Elc	28-03-2011
0.4	Woningbouw gebied	Flc	15-07-2012
0.3	Landbouw gebied	Flc	02-07-2012
0.2	Landbouw gebied met plan verkeer, water bestemming gebied	Flc	19-08-2012
0.1	Landbouw gebied met plan verkeer, water bestemming gebied	Flc	19-08-2012
0.0	Overige bestemming	Flc	

Projectnummer	Tekeningnummer	Wt/W	Datum	Oorspronkelijk	Bestandnummer
P110790	0001	0.5	14-06-2012	P110790-0001	Tekening 1 / 1

Schaal	1:1000	Project	Vastgesteld	Opdrachtgever	KlokOntwikkeling & Jansen Bouwontwikkeling
Bestanddeel	AZ	Stapel	CONCEPT	Projectant	Heumen Noord III
Uitgever	FLc	Wijkplanner	LTI	Project	Heumen Noord III

Projectbuuro B.V.
Gemeenschap
Bestemmingsplan
NL.IMRO.0252.HEbpHeumenNoordIII-VA01

