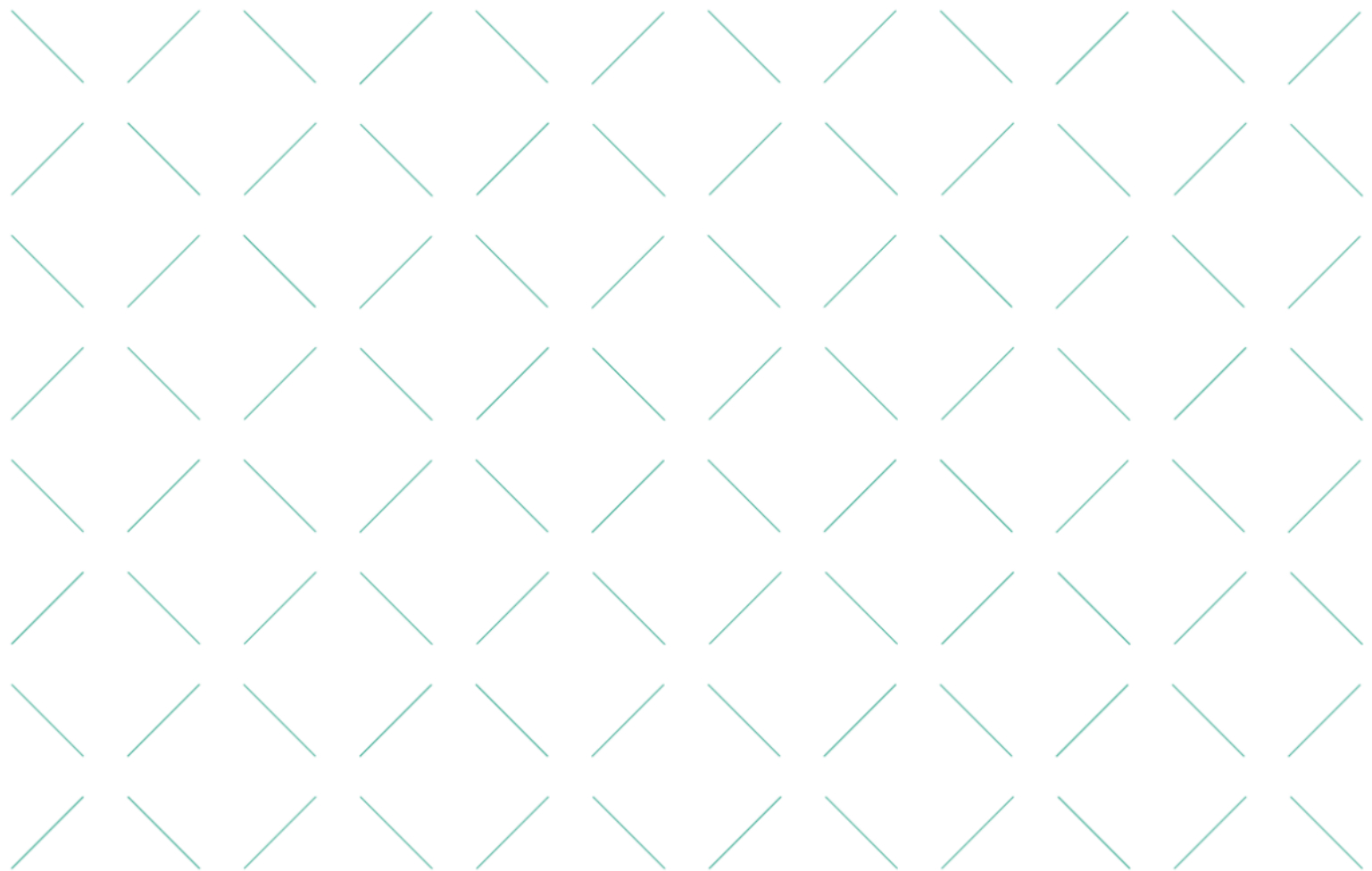


bestemmingsplan

ZOGGELSESTRAAT 88, HEESCH

t.b.v. vaststelling 26 februari 2021



BUREAU**VERKUYLEN**

bestemmingsplan

ZOGGELSESTRAAT 88, HEESCH

documentstatus	t.b.v. vaststelling
documentversie	1
IMRO-code	NL.IMRO.1721.BPZoggelsestraat88-
IMRO-publicatieversie	VG01
datum	26 februari 2021
projectnummer	24017047
auteur	K. Willemsen
contact	073 623 1313 bureauverkuylen.nl



INHOUDSOPGAVE

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
Hoofdstuk 2	Gebiedsanalyse	12
Hoofdstuk 3	Plan	14
3.1	Inrichtingsschets	14
Hoofdstuk 4	Beleid	19
4.1	Nationaal niveau	19
4.2	Provinciaal niveau	20
4.3	Gemeentelijk niveau	25
Hoofdstuk 5	Uitvoeringsaspecten	27
5.1	Milieuplanologische aspecten	27
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	28
6.1	Behoefte	28
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	28
6.3	Conclusie	28
Hoofdstuk 7	Juridische aspecten	29
7.1	Algemeen	29
7.2	Planregels	29
Hoofdstuk 8	Procedure	32
8.1	Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan	32
8.2	Vaststelling door gemeenteraad	32
8.3	Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan	32
Bijlagen bij de toelichting		33
Bijlage 1	Inrichtingsschets	33
Bijlage 2	Boom Effect Analyse	33
Bijlage 3	Maatvoering inritten en bomen	33
Bijlage 4	Bouwhistorische verkenning	33
Bijlage 5	Inspectie bouwkundige staat	33
Bijlage 6	Haalbaarheidsonderzoek	33
Bijlage 7	Historisch bodemonderzoek	33
Bijlage 8	Verkenkend asbest bodemonderzoek	33

Bijlage 9	Aanvullend en asbest bodemonderzoek	33
Bijlage 10	Akoestisch onderzoek industrielawaai	33
Bijlage 11	Geuronderzoek	33
Regels		35
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	37
Artikel 1	Begrippen	37
Artikel 2	Wijze van meten	42
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	45
Artikel 3	Agrarisch	45
Hoofdstuk 3	Algemene regels	53
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	53
Artikel 5	Algemene aanduidingsregels	53
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	54
Artikel 7	Algemene wijzigingsregels	55
Artikel 8	Overige regels	56
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	57
Artikel 9	Overgangsrecht	57
Artikel 10	Slotregel	59
Vaststellingsbesluit		61

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Zoggelsestraat 88, Heesch" van de gemeente Bernheze.

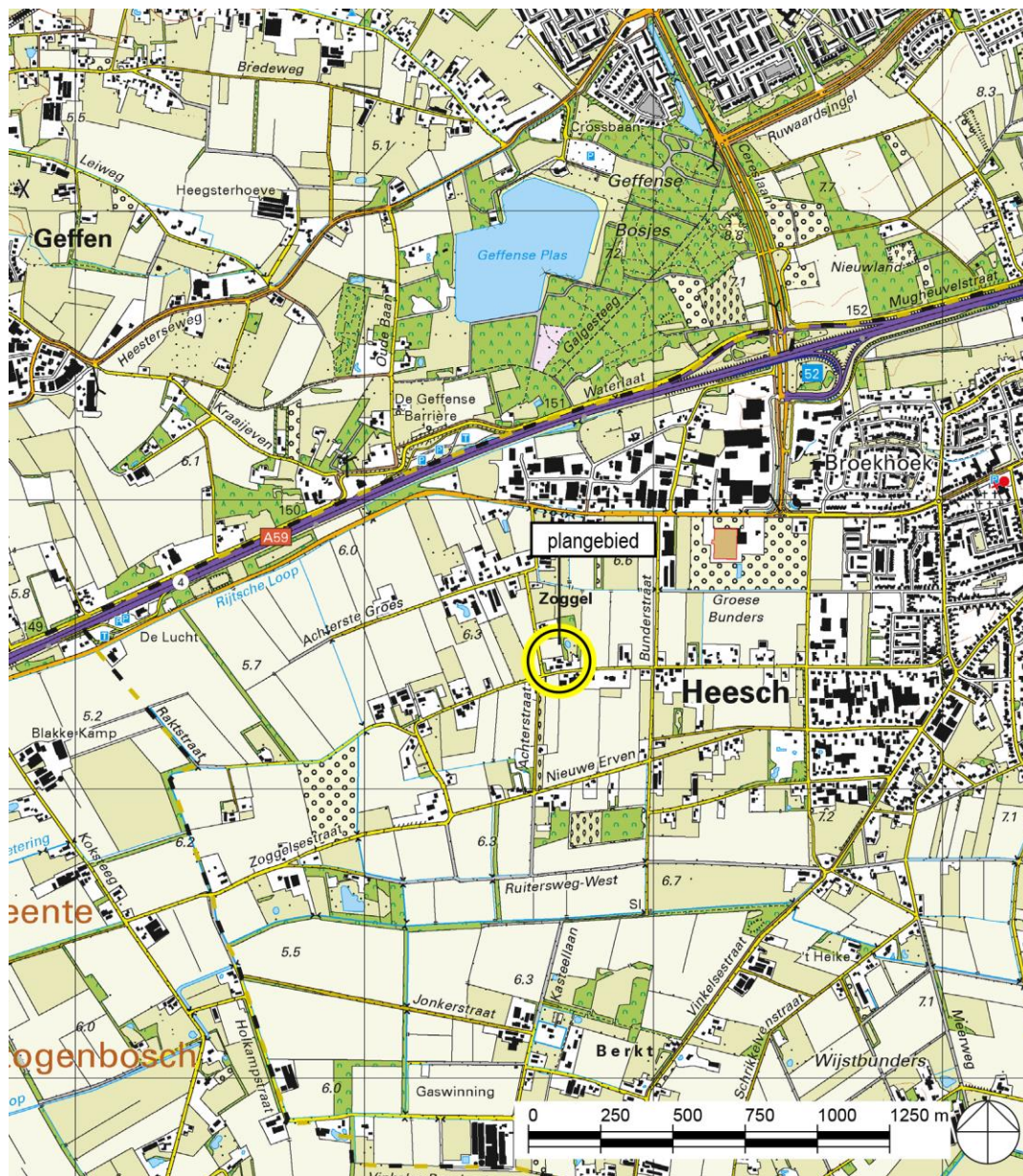
1.1 Aanleiding en doel

Op het adres Zoggelsestraat 88 in Heesch staat een woonhuis inclusief een cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij die momenteel als bijgebouw wordt gebruikt. Vanwege de staat van de woonboerderij is renovatie noodzakelijk. Om deze kosten te financieren wordt middels een perceelsplitsing de woonboerderij afgesplitst van het woonhuis en krijgt de woonboerderij zijn woonfunctie weer terug. De woonboerderij wordt tevens gesplitst in twee wooneenheden. Omdat dit niet rechtstreeks mogelijk is binnen het vigerende bestemmingsplan, is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Daarnaast is een deel van de gronden al 20 jaar in gebruik als tuin, echter ligt dit deel niet binnen de woonaanduiding. Onderhavig bestemmingsplan voorziet daarom nu in het planologisch vastleggen van dit gebruik als tuin, het bouwvlak wordt niet vergroot.

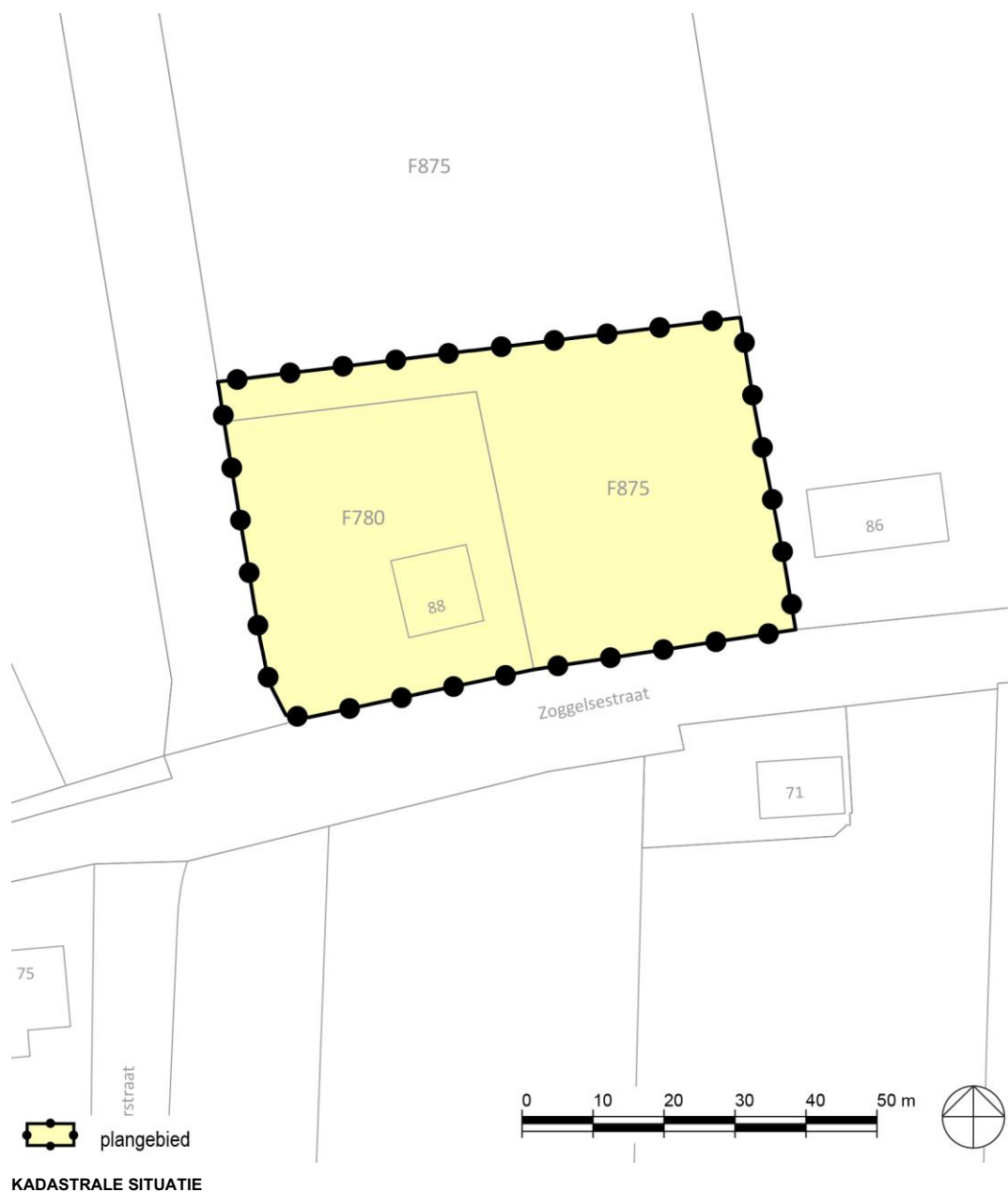
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.



De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Bernheze, sectie F, nummers 780 en 875 (deels). De oppervlakte van het plangebied bedraagt 3.430 m².

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Bernheze" van de gemeente Bernheze. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



- | | | | |
|---|------------|---|--|
|  | plangebied |  | reconstructiewetzone - extensiveringsgebied |
|  | Agrarisch |  | wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied |
|  | Bos |  | specifieke vorm van bedrijf - timmerbedrijf |
|  | Verkeer |  | specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf |
|  | Water |  | wonen |
| | |  | bouwvlak |



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Voor onderhavig plan is de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'wonen' van toepassing. De functieaanduiding is gelijk aan het bouwvlak en beslaat bijna heel het plangebied. De noordwesthoek van de huidige tuin ligt er buiten. De gronden met deze bestemming en aanduiding zijn bestemd voor wonen, waarbij er per bouwvlak één burgerwoning is toegestaan. Voor het bouwen van een burgerwoning en bijbehorende bijgebouwen zijn specifieke bouwregels opgenomen.

Het initiatief past niet direct in het vigerende bestemmingsplan omdat er maar één (bestaande) woning is toegestaan waar het initiatief voorziet in twee extra nieuwe woningen. Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Omdat er sprake is van splitsing van een cultuurhistorisch pand, dient er tevens voldaan te worden aan de gemeentelijke 'uitgangspunten en beoordelingscriteria ontwikkelen cultuurhistorisch waardevolle boerderijen'. Deze toetsing maakt deel uit van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDSANALYSE

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied.

Achtereenvolgens wordt de ruimere omgeving en de directe omgeving en het plangebied beschreven.

Wijdere omgeving

Het plangebied ligt in het buitengebied ten westen van Heesch. Dit gebied wordt gekenmerkt door het halfopen landschap met oude bouwlanden, boscomplexen en kronkelende wegen. Het halfopen landschap wordt voor het grootste deel gebruikt als landbouwgrond. Door de variatie in dit halfopen landschap is er een coulisselandschap gevormd. Naast agrarische bedrijven en ander type bedrijven komen er ook veel burgerwoningen voor waarvan een groot deel bedrijfswoningen waren bij voormalige agrarische bedrijven.

Directe omgeving en plangebied

Het plangebied ligt aan de kruising tussen de Zoggelsestraat en de Achterstraat. Aan deze wegen liggen diverse woningen binnen het agrarische landschap. Beide straten worden begeleid door een gawe boomstructuur. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied in de directe omgeving weer.



DIRECTE OMGEVING EN PLANGEBIED

De woning aan de Zoggelsestraat 88 staat op een groot perceel met aan de westzijde de tuin en aan de oostzijde het erf. Het noordelijke deel van de tuin ligt momenteel buiten de functieaanduiding 'wonen', maar is al circa 20 jaar in gebruik als tuin (speelveldje). Naast het woonhuis (uit 1974) staat een oude woonboerderij, bestaande uit een woon- en stalgedeelte. Momenteel dient dit gebouw als opslagruimte. De woonboerderij (eind 19e eeuw) heeft nog vrijwel de oorspronkelijke indeling en houten spantconstructie. Er staan ook nog andere bijgebouwen op het erf waaronder een veldschuur, carport en nog een voormalige kleine (kippen)stal. Aan de overzijde van het plangebied, op Zoggelsestraat 69 en 71 zijn twee bedrijven gevestigd, respectievelijk een timmerbedrijf en een transportbedrijf.

HOOFDSTUK 3 PLAN

Na voorgaande inventarisatie en analyse volgt in dit hoofdstuk de beschrijving van het feitelijke plan.

3.1 Inrichtingsschets

De ruimtelijke structuur is nader uitgewerkt in de inrichtingsschets zoals weergegeven op onderstaande afbeelding en opgenomen als bijlage 1. Te onderscheiden zijn: bebouwing en functies, ontsluiting en parkeren en groen. Het initiatief bestaat uit twee onderdelen: enerzijds betreft het de afsplitsing van de woonboerderij van het woonhuis door middel van een perceelsplitsing (onderdeel A) en anderzijds betreft het plan het renoveren van de oude woonboerderij en het herbestemmen als woonhuis (onderdeel B). Daarbij wordt de oude woonboerderij gesplitst in twee wooneenheden.



INRICHTINGSSCHETS

3.1.1 Bebouwing en functies

Woonhuis

Door middel van een perceelsplitsing ter hoogte van de huidige beukenhaag, wordt het bestaande woonhuis afgesplitst van de woonboerderij. Vanwege deze perceelsplitsing liggen de huidige bijgebouwen van het woonhuis niet meer binnen het woonperceel. Achter op het nieuwe erf wordt daarom een nieuw bijgebouw van maximaal 100 m² gebouwd. Vanwege het historisch gebruik en de landschappelijke inpassing wordt het achterste deel van de tuin bij de functieaanduiding 'wonen' betrokken, het bouwvlak wordt echter niet vergroot. Het nieuwe bijgebouw kan daardoor niet helemaal achter op het erf gerealiseerd worden.

Woonboerderij

De staat van de cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij gaat met het jaar achteruit en dient daarom gerenoveerd te worden. Vanwege de hoge kosten en de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, is het interessant om de woonboerderij als woning te verbouwen en deze te splitsen in twee wooneenheden. Daarnaast is de verwachting dat, bij de ontwikkeling van de woonboerderij tot een enkele woning, een type woning ontstaat die qua grootte niet helemaal op deze locatie past. En dergelijke woning vraagt om wat meer openheid rondom de woning. Door de woonboerderij te splitsen ontstaan qua grootte twee reguliere woningen met ruime tuinen die meer passend zijn bij de huidige markt.

De cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij wordt dus gerenoveerd en gesplitst. Het restauratieplan zal worden opgesteld op basis van de reeds verrichte bouwhistorische verkenning en de inspectie van de bouwkundige staat, beide onderzoeken zijn bijgevoegd als bijlage 4 en 5. Hierin staan de cultuurhistorische onderdelen die behouden dienen te blijven beschreven. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden aangetoond dat het restauratieplan voldoet aan alle eisen.

De splitsing van de woonboerderij vindt plaats ter hoogte van het midden van het gebouw. Het perceel wordt haaks op de woning gesplitst en knikt richting de achterzijde van het perceel naar het westen om twee gelijkwaardige percelen te creëren. Achter op het perceel wordt één gezamenlijk bijgebouw gebouwd met een oppervlakte van maximaal 200 m² dat gesplitst wordt in twee delen van maximaal 100 m².

3.1.2 Groen

Woonhuis

De bestaande tuin van het woonhuis blijft gehandhaafd. Een deel van de huidige tuin ligt momenteel buiten de functieaanduiding 'wonen', dit is echter een situatie die ongeveer 20 jaar geleden zo is aangelegd. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing dient de kenmerkende brede beukenhaag rondom de tuin behouden te blijven. Om dit aanzicht te behouden en het kavel logischerwijs af te ronden wordt dit deel van de tuin in het kader van dit bestemmingsplan bij de functieaanduiding 'wonen' betrokken. Het bouwvlak zal echter niet worden vergroot. De kenmerkende brede beukenhaag zal alleen ter plaatse van de nieuwe oprit aan de Zoggelsestraat worden onderbroken. De kenmerkende bomenstructuur aan de Zoggelsestraat zal hierbij niet worden aangetast.



HUIDIGE BEUKENHAAG GEZIEN VANAF DE ACHTERSTRAAT

Woonboerderij

Het terrein van de woonboerderij is in de huidige situatie grotendeels verhard. Aan de voorzijde van de woonboerderij zal een gezamenlijke doorlopende voortuin worden aangelegd in lijn met de woningen in de directe omgeving. Ook hierbij zal de kenmerkende bomenstructuur aan de Zoggelsestraat en de monumentale boom aan de oostkant van de woonboerderij niet worden aangetast. Tussen de woonboerderij en het nieuwe bijgebouw in liggen de tuinen van beide woningen. Zowel op de voorste, achterste, als op de westelijke zijdelingse perceelgrens worden groene erfafscheidingen geplaatst om het plan in de landelijke omgeving te passen. De houtsingel aan de westzijde blijft gehandhaafd.

3.1.3 Verkeer en parkeren

Ten behoeve van de perceelsplitsing en de nieuwe woningen worden twee nieuwe inritten aangelegd. Omdat deze nieuwe inritten binnen de kwetsbare zone van de bestaande bomen (zomereiken naast Zoggelsestraat en monumentale linde voor de woonboerderij) komen te liggen, zijn de effecten op deze bomen onderzocht. Pius Floris Boomverzorging heeft hiervoor een onderzoek uitgevoerd: rapport 'Bomen Effect Analyse Zoggelsestraat 88 te Heesch', (29 november 2018, nr. HW/03P1801013). Het rapport is opgenomen als bijlage 2. Hieronder worden een aantal afstandseisen voor de nieuwe opritten benoemd die tevens zijn weergegeven op de kaart 'Maatvoering inritten en bomen', opgenomen als bijlage 3. Voor de volledige technische randvoorwaarden wordt verwezen naar het bijgevoegde rapport.

Inrit woonhuis

De huidige inrit van het woonhuis ligt direct ten westen van de woonboerderij. Na de perceelsplitsing zal deze inrit niet meer functioneren ten behoeve van het woonhuis. Direct aan de oostzijde van het woonhuis komt daarom een nieuwe inrit vanaf de Zoggelsestraat. Conform de Bomen Effect Analyse dient deze oprit tussen boom 1 en 2 op een minimale afstand van 180 centimeter vanaf de stamvoet te liggen. Zoals op de kaart 'Maatvoering inritten en bomen' te zien is blijft er een beschikbare breedte over van circa 7 meter. Dit is ruim voldoende voor de beoogde inrit. In verband met de wortels van de bomen bedraagt de maximale ontgravingsdiepte hier 50 centimeter onder het huidige maaiveld. Deze nieuwe inrit loopt tot het nieuwe bijgebouw. Er is daarmee voldoende ruimte om twee parkeerplaatsen te realiseren.

Inritten woonboerderij

Beide wooneenheden krijgen een eigen oprit. De linker woning behoudt de huidige oprit (van het woonhuis) naar het achterterrein. De rechter woning krijgt een nieuwe oprit ten oosten van de woonboerderij. Vanwege de monumentale linde gelden hier aanvullende afstandseisen ten opzichte van de andere nieuwe inrit. Conform de Bomen Effect Analyse dient deze oprit op een minimale afstand van 180 centimeter vanaf de stamvoet van de zomereiken (boom 4 en 5) te liggen en tevens op een minimale afstand van 210 centimeter vanaf de stamvoet van de linde. Zoals op de kaart 'Maatvoering inritten en bomen' te zien is blijft er een beschikbare breedte tussen boom 4 en 5 over van circa 5 meter. Tussen boom 5 en de linde blijft een breedte van circa 3 meter over. Dit biedt voldoende ruimte voor de beoogde inrit. In verband met de wortels van de bomen bedraagt de maximale ontgravingsdiepte hier 5 centimeter onder het huidige maaiveld. Voor beide opritten van de woonboerderij geldt dat deze doorloopt tot het bijgebouw achter op het terrein. Er is hierdoor voldoende ruimte om per woning twee parkeerplaatsen te realiseren.

Verkeersaantrekkende werking

De verkeersaantrekkende werking per woning bedraagt gemiddeld 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor onderhavig plan betekent dit een toename van gemiddeld 16 motorvoertuigbewegingen per dag. De beperkte toename kan zonder meer via de bestaande wegen worden afgewikkeld.

HOOFDSTUK 4 BELEID

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid.

Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.

De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, de grote rivieren en de ecologische hoofdstructuur.

Voor onderhavig plan zijn geen van de nationale belangen aan de orde.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Onderhavig plangebied ligt niet in een gebied waarbinnen het Barro van toepassing is.

Conclusie

Het Barro is niet van toepassing op het plan.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Projecten die minder dan twaalf woningen bevatten worden op basis van jurisprudentie niet als stedelijke ontwikkeling gezien. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet nodig.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het plan wordt aan deze nota's getoetst.

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdpunten worden nadere accenten gelegd:

1. werken aan de Brabantse energietransitie;
2. werken aan een klimaatproof Brabant;
3. werken aan een slimme netwerkstad;
4. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Analyse

Onderhavig plan voorziet in een perceelsplitsing van de bestaande woning en de voormalige woonboerderij en de restauratie en splitsing van de woonboerderij ten behoeve van twee woningen. Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' hoofdpogaven.

- ad 1. De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De nieuwe woningen binnen het plangebied zullen minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het kader van het bouwplan voor de woningen. Daar komt dan ook de verduurzaming van de energie aan bod, bijvoorbeeld door het aanleggen van een eigen energievoorziening.
- ad 2. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Onderhavig plan wordt gerealiseerd op een plek die hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt. Het ontwerp van de woningen en de inrichting van de woonpercelen kunnen voorts een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie. Dit wordt in het bouwplan nader uitgewerkt.
- ad 3. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. De ontwikkeling van onderhavig plan vindt plaats binnen het bestaande perceel. Er is daarmee geen sprake van nieuw ruimtebeslag.
- ad 4. Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door het renoveren van de cultuurhistorische woonboerderij en het zorgvuldig inpassing van de woningen wordt een bijdrage geleverd aan de leefomgeving en daarmee aan het vestigingsklimaat.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan bij de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen. De Interim Omgevingsverordening is opgesteld naar de gedachtegang van de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2021 in werking zal treden.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan/project zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- afdelingen 3.5 tot en met 3.7: de toedeling van functies;
- afdelingen 3.2 tot en met 3.4: de bescherming van gebiedskenmerken;
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

4.2.2.1 De toedeling van functies

Het plan is onderdeel van het 'Gemengd landelijke gebied'. In het gemengd landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. Onderhavig plan voorziet in een perceelsplitsing van de bestaande woning en de voormalige woonboerderij (onderdeel A) en de restauratie en splitsing van de woonboerderij ten behoeve van twee woningen (onderdeel B). Vanwege de aard van het plan is 'paragraaf 3.6.7 ontwikkeling van niet agrarische functies' van toepassing.

In paragraaf 3.6.7 zijn onder artikel 3.68 regels opgenomen voor plannen gelegen in gemengd landelijk gebied die voorzien in woningbouw. Hierin worden uitsluitend bestaande woningen toegestaan. Onderdeel A valt onder Lid 1 sub a, waarin bestaande burgerwoningen zijn toegestaan. Dit onderdeel behoeft daarom geen verdere toetsing.

Onder artikel 3.69 zijn afwijkende regels voor wonen in gemengd landelijk gebied opgenomen. Onderdeel B valt onder lid b, waar onder voorwaarden bestemmingswijzigingen mogelijk zijn die voorzien in de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. In paragraaf 5.1 wordt onderbouwd dat de voormalige woonboerderij een cultuurhistorisch waardevol gebouw is en dat middels een restauratieplan voorziet in de instandhouding van de woonboerderij. Er wordt daarmee voldaan aan de voorwaarden die gesteld zijn aan het ontwikkelen van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen. Het initiatief voldoet aan artikel 3.6.7 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.2.2.2 De bescherming van gebiedskenmerken

Het plangebied ligt binnen de gebieden 'Verstedelijking afweegbaar' en 'Beperkingen veehouderij'. Omdat het plan niet voorziet in een stedelijke ontwikkeling noch de vestiging van een veehouderij behoeven beide artikelen geen verdere toetsing.

4.2.2.3 De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Ter bevordering van een goede omgevingskwaliteit bevat de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant algemene basisprincipes (opgenomen in paragraaf 3.1.2). Daarbij wordt onder de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit onderscheid gemaakt in:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie; en
- de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Dit artikel schrijft voor dat een ruimtelijke ontwikkeling in beginsel moet plaatsvinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Onderhavig plan voorziet met het behoud van de bestaande woning en het in gebruiknemen van de bestaande woonboerderij niet in nieuw ruimtebeslag. Het initiatief voldoet aan dit artikel.

Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering is een hulpmiddel om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Het gaat daarbij om het effect op de lagen in wisselwerking met elkaar waarbij de factor tijd actief wordt benut. De aard van de ontwikkeling leidt niet tot een inbreuk op de leefomgeving of de omgevingskwaliteit. Door

gebruik te maken van het bestaande ruimtebeslag en te voorzien in het herstel van een cultuurhistorisch pand wordt de bestaande leefomgeving voor nu en in de toekomst verbeterd. Het plan heeft daarnaast geen invloed op de laag-dynamische ondergrond. Het initiatief voldoet aan dit artikel.

Artikel 3.7 Meerwaardecreatie

Door ontwikkelingen niet enkel vanuit een economische, sociale of ecologische hoek te bekijken maar bij belangrijke ontwikkelingen met een (grote) impact op de leefomgeving al deze aspecten te betrekken, ontstaat meerwaarde voor Brabant. Rekening houdend met de plek van de ontwikkeling kunnen (urgente) kwesties aan andere opgaven gekoppeld worden, daarbij rekening houdend met de unieke identiteit en de landschappelijke kwaliteiten van een gebied. Onderhavig plan voorziet in de renovatie van een cultuurhistorische woonboerderij. Het karakter en de identiteit van het Heessche buitengebied blijft daarmee herkenbaar. Door het gebruik van bestaande opstallen en ruimte blijft de impact op de leefomgeving beperkt. Daarnaast wordt er rekening gehouden met een goede landschappelijke inpassing past bij de bestaande landschappelijke kwaliteiten. Het initiatief voldoet aan dit artikel.

Artikel 3.8 Kwaliteitsverbetering van het landschap

De kwaliteitsverbetering van het landschap dient conform de 'Beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering van de gemeente Bernheze' plaats te vinden. Voor het bepalen van de benodigde kwaliteitsverbetering is de categorie-indeling van ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied van toepassing:

- categorie 1: geen ruimtelijke impact; geen tegenprestatie nodig;
- categorie 2: beperkte impact; landschappelijke inpassing volstaat;
- categorie 3: grote impact; landschappelijke inpassing én berekende kwaliteitsverbetering van het landschap, tezamen tenminste 20% van de waardevermeerdering van de grond bedragende.

Voorliggend initiatief bestaat uit twee onderdelen:

onderdeel A: afsplitsing bestaande burgerwoning;

onderdeel B: renovatie en splitsing cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Onderdeel A is een bestaande situatie die onveranderd blijft. Onderdeel B valt onder een categorie 1-ontwikkeling: vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/ karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Omdat de kwaliteitsverbetering grotendeels wordt behaald met het behoud van een cultuurhistorisch pand is geen tegenprestatie vereist en volstaat een landschappelijke inpassing. In paragraaf

3.1.2 en op de inrichtingsschets staat de landschappelijke inpassing beschreven. Het initiatief voldoet daarmee aan dit artikel.

4.2.2.4 Conclusie

Het plan voldoet aan de regels van de provinciale Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Structuurvisie

Door de gemeente Bernheze is op 11 februari 2010 de Structuurvisie Bernheze vastgesteld. In de Structuurvisie Bernheze wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de totale gemeente als een samenhangend geheel weergegeven. Een structuurvisie is een langetermijnvisie op hoofdlijnen en vormt het kader voor de beoordeling en afweging van nieuwe ruimtelijke plannen maar ook een toetsing van de voortgang van lopende plannen.

De Structuurvisie Bernheze is opgebouwd uit twee delen, het Ruimtelijk Casco dat een visie op hoofdlijnen geeft voor het complete gemeentelijke gebied en het Uitvoeringsprogramma, met een overzicht van de ruimtelijke opgaven en de uitwerking van deze opgaven. Het Uitvoeringsprogramma wordt periodiek bijgesteld aan de dan geldende actualiteiten.

Het plangebied valt volgens de kaart Ruimtelijk Casco binnen het halfopen landschap. Rondom de historische bebouwingsconcentraties heeft het agrarische gebruik van het open landschap geleid tot een halfopen landschap met oude bouwlanden, boscomplexen en kronkelende wegen. Het voegt een kwaliteit toe aan het beeld van de gemeente Bernheze en dient geconserveerd te worden. Verandering aan dit landschap moet hier ook zoveel mogelijk worden voorkomen. De afsplitsing van het woonhuis en de renovatie en splitsing van de woonboerderij doen geen afbreuk aan het halfopen landschap omdat de ontwikkeling binnen de grenzen van het huidige gebruik en bebouwing vallen. De renovatie van de woonboerderij draagt zelfs bij aan de landschappelijke uitstraling van het gebied.

Conclusie

Het plan past binnen de kaders van de Structuurvisie Bernheze.

4.3.2 Woningbouwbeleid

Het gemeentelijke woningbouwbeleid is vastgelegd in de 'Woonvisie 2016-2021' van de gemeente Bernheze. In deze visie wordt ingespeeld op de woningvraag, de woningvoorraad en de woonomgeving. Het is zaak voor de gemeente Bernheze om het beleid hierop in te richten.

Voor de periode 2016-2021 zijn in de dorpskern Heesch 395 nieuwe woningen voorzien van verschillende woningtypes. Onder deze woningtypes worden ook locaties gezocht voor twee-onder-een-kapwoningen. Onderhavig plan voorziet met een nieuwe twee-onder-een-kapwoning in twee wooneenheden en past derhalve binnen het woningbouwbeleid.

HOOFDSTUK 5 UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Milieuplanologische aspecten

Amitec BV uit Uden heeft een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waarbij het plan is getoetst aan de wet- en regelgeving van de milieuplanologische aspecten milieu, waarden en water: rapport 'Haalbaarheidstoets (Milieu-onderbouwing), Project: Zoggelsestraat 88, Heesch (24 april 2020, nr. 18.904-WRO.04). Het rapport is opgenomen als bijlage 6. In de rapportage wordt verwezen naar een historisch bodemonderzoek (bijlage 7), een verkennend asbest bodemonderzoek (bijlage 8), een aanvullend en asbest bodemonderzoek (bijlage 9) akoestisch onderzoek industrielawaai (bijlage 10) en een geuronderzoek (bijlage 11).

Amitec concludeert dat uit de toetsing van de verschillende milieuplanologische aspecten, met betrekking tot onderhavige ontwikkeling blijkt, dat er vanuit milieutechnisch oogpunt geen planologische belemmeringen te verwachten zijn.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling betreft twee aspecten. Ten eerste moet het realiteitsgehalte van de plannen worden aangetoond: is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. Ten tweede moet de financiële uitvoerbaarheid worden onderbouwd: zijn alle kosten die de gemeente moet maken ten behoeve van het initiatief gedekt.

6.1 Behoefte

Onderhavig plan voorziet in twee nieuwe woningen in een gerestaureerde woonboerderij in het buitengebied. De verwachting is dat er voldoende vraag is naar dit soort nieuwe woningen, zoals ook blijkt uit het gemeentelijke woonbeleid, zie paragraaf 4.3.2.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In voorliggend geval worden de kosten verhaald via de leges. Daarnaast zal een planschadeverhaalsovereenkomst worden gesloten met de initiatiefnemer.

Gemeentelijke grondexploitatie

De gemeente heeft geen gronden in het plangebied in eigendom. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door voorliggend ruimtelijk plan. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

6.3 Conclusie

Het plan is economisch uitvoerbaar. De behoefte is aangetoond en de financiële uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de planregels;
- de verbeelding.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake afwijkingen.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangsregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Agrarisch (artikel 3)

De bestemming 'Agrarisch' is toegekend aan het hele plangebied. Middels de functieaanduiding 'wonen' is er per bouwvlak één woning toegestaan. In de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouw, bijgebouwen en overkappingen/carports. Het hoofd- en en bijgebouw mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Ook zijn verschillende hoogte- en oppervlaktematen voorgeschreven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 4)

In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene aanduidingsregels (artikel 5)

In dit artikel zijn de verwijzingen opgenomen naar de regels waar de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - woonwerkontwikkelingsgebied' van toepassing zijn.

Algemene afwijkingsregels (artikel 6)

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder meer het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Algemene wijzigingsregels (artikel 7)

Dit artikel bevat regels ten aanzien van algemene wijzigingsbevoegdheden en de sloopregeling.

Overige regels (artikel 8)

In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 9)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande *bebouwing* is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen. Dit artikel bevat tevens een overgangsregel ten aanzien van het voortzetten van bestaand *gebruik* dat in strijd met het bestemmingsplan is.

Slotregel (artikel 10)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

HOOFDSTUK 8 PROCEDURE

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
2. Vaststelling door gemeenteraad
3. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

8.1 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 4 november 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijze binnengekomen.

8.2 Vaststelling door gemeenteraad

Het bestemmingsplan "Zoggelsestraat 88, Heesch" is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Bernheze, d.d. 8 april 2021.

8.3 Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt vanaf de week van **xxxxx** 6 weken ter inzage.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Inrichtingsschets
Bijlage 2	Boom Effect Analyse
Bijlage 3	Maatvoering inritten en bomen
Bijlage 4	Bouwhistorische verkenning
Bijlage 5	Inspectie bouwkundige staat
Bijlage 6	Haalbaarheidsonderzoek
Bijlage 7	Historisch bodemonderzoek
Bijlage 8	Verkennend asbest bodemonderzoek
Bijlage 9	Aanvullend en asbest bodemonderzoek
Bijlage 10	Akoestisch onderzoek industrielawaai
Bijlage 11	Geuronderzoek

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Zoggelsestraat 88, Heesch de gemeente Bernheze

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1721.BPZoggelsestr88-VG01 met de bijbehorende regels en 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 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met dien verstande dat er geen detailhandel is toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep.

1.5 aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingplichtig is.

1.6 agrarisch grondgebruik

de aanwending van open grond ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

1.7 bebouwing

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

1.8 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen, met dien verstande dat postorderbedrijven en daarmee vergelijkbare internetwinkels worden aangemerkt als bedrijven, tenzij ter plaatse sprake is van fysiek klantcontact

1.9 bestaand

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

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.12 bevoegd gezag

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

1.13 bijgebouw

een gebouw, dat in bouwkundig en/of visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.14 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.15 bouwperceel

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

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 hetzij indirect steun vindt in of op de grond.

1.18 carport

een overdekte stallingsgelegenheid voor auto's, met niet meer dan twee gesloten wanden.

1.19 cultuurhistorisch waardevol pand

rijks- en gemeentelijke monumenten, alsmede andere cultuurhistorisch waardevolle panden welke zijn vermeld in Bijlage 9 bij de regels

1.20 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit

1.21 erker

een ondergeschikte toevoeging aan de voor- of zijgevel van een woning op de begane grond.

1.22 gebouw

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

1.23 gebruik

het gebruiken, doen en laten gebruiken

1.24 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.25 huishouden

een aantal, aan elkaar door familieband of anderszins gerelateerde, personen, die gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van één woning

1.26 mantelzorg

zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie. bijvoorbeeld door gezinsleden, burens of vrienden.

1.27 milieucategorie

milieucategorie zoals omschreven in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering Den Haag, 2009

1.28 nevenactiviteit

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat.

1.29 ondergeschikte activiteit

een activiteit waarvan het ruimtegebruik, de aard, de uitstraling en de inkomensverwerving kleiner zijn dan de hoofdactiviteit ter plaatse

1.30 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een dakconstructie die maximaal twee tot de constructie behorende wanden heeft, dan wel aan maximaal drie zijden wordt begrensd door de gevels van belendende gebouwen.

1.31 peil

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met maximaal 20 cm;
- b. in andere gevallen: de hoogte van de weg ter plaatse van de toegang tot het gebouw vermeerderd met 2 cm per meter afstand van het gebouw tot die weg (hemelsbreed gemeten);
- c. deze bepaling geldt niet voor bouwwerken geen gebouw zijnde; hiervoor wordt de hoogte gemeten vanaf het aansluitende maaiveld.

1.32 permanente bewoning

het feitelijk bewonen van een gebouw gedurende het hele jaar of het grootste deel van het jaar.

1.33 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.

1.34 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.35 Staat van Bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven.

1.36 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.37 vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van alle vloeren op alle verdiepingen in een gebouw.

1.38 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 dient te worden aangemerkt.

1.39 vrijstaand bijgebouw

een bijgebouw, dat gesitueerd is op een afstand van het hoofdgebouw en dat in functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.40 werk

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.41 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Algemeen

de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is

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

de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine

de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

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

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

de oppervlakte van een bouwwerk

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

de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.2 Ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Afstemming peil

Bij de afstemming met het peil, zoals omschreven in artikel 1, wordt bij nieuwe gebouwen de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer aangehouden.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. een burgerwoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- c. ontwikkeling van een aantrekkelijk en gevarieerd woon- en werkklimaat ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - woonwerkontwikkelingsgebied';
- d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. behoud van landschapselementen;
- g. extensieve dagrecreatie;
- h. doeleinden van openbaar nut;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelsontsluitingen, onverharde wegen, kavelpaden en sloten.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. gebouwen worden uitsluitend opgericht binnen het bouwvlak;
- b. buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 2 meter;
- c. de op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan bestaande bebouwing mag worden gehandhaafd, hersteld, vervangen en uitgebreid met inachtneming van het bepaalde in dit lid, met dien verstande dat wanneer de bestaande bebouwing en bestaande maatvoering afwijken van hetgeen in de hierna volgende regels is aangegeven, de afwijking niet mag worden vergroot. De voorgaande volzin is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

3.2.1 Algemeen

Voor de op te richten bebouwing gelden (mede) de volgende regels:

- a. per bouwvlak met de aanduiding 'wonen' is maximaal één woning toegestaan;
- b. vervangende nieuwbouw van de woning is toegestaan binnen de bestaande fundamenteën, tot een maximale inhoudsmaat van 750 m³ danwel overeenkomstig de bestaande (grotere) inhoud. Cultuurhistorisch waardevolle panden, ter plaatse van de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden', mogen niet worden herbouwd.
- c. in afwijking van het bepaalde in 3.2 onder b mogen permanente palen ten behoeve van vraatnetten/ hagelkappen of ter ondersteuning van bomen tot 4,5 meter hoog en teeltondersteunende voorzieningen, anders dan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een tijdelijk karakter worden opgericht buiten het bouwvlak;
- d. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande fundamenteën van gebouwen;
- e. rijbakken zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan.

3.2.2 Wonen

Voor de bouwwerken ten dienste van de woonfunctie (functietype 'wonen') gelden de volgende eisen:

- a. woningen, inclusief aangebouwde bijgebouwen:

goothoogte	maximaal 6 meter
bouwhoogte	maximaal 10 meter
inhoud	maximaal 750 m ³
afstand tot bestemming verkeer	minimaal 15 meter
afstand tot zijdelingse perceelgrens	minimaal 5 meter
afstand bijgebouwen tot voorgevelrooilijn	minimaal 2 meter

- b. vrijstaande bijgebouwen bij de woning:

goothoogte	maximaal 3 meter
bouwhoogte	maximaal 6 meter
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	minimaal 5 meter
gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen	maximaal 100 m ²
afstand tot woning	minimaal 3 meter en maximaal 20 meter
afstand tot voorgevelrooilijn	minimaal 2 meter

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

	bouwhoogte	gezamenlijke oppervlakte	aantal
erfafscheidingen	maximaal 2 meter, vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter		
carport/overkapping	maximaal 3 meter	maximaal 30 m ²	maximaal 2
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximaal 3 meter		

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. het woonmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden niet onevenredig worden beperkt;

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in 3.2 voor een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, onder de voorwaarden dat:
 1. dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 2. hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- b. het bepaalde in 3.2 voor een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen van maximaal 100 m². In geval van sloop van overtollige bebouwing (overmaat) mag maximaal 25% van het te slopen oppervlak worden vervangen tot een maximum oppervlakte van 200 m²;
- c. het bepaalde in 3.2, voor het oprichten van gebouwen op een kleinere afstand tot de bestemming 'Verkeer', onder de voorwaarden dat:
 1. dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 2. hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;

- d. het bepaalde in 3.2 voor het oprichten van erfafscheidingen, waaronder mede worden begrepen terreinomheiningen en open hekwerken, buiten het bouwvlak tot een maximum hoogte van 2 m., onder de voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting is van de open structuur van de omgeving;
- e. het bepaalde in 3.2 voor het oprichten van schuilgelegenheden buiten het bouwvlak ten behoeve van het hobbymatig houden van vee tot een maximum oppervlakte van 15 m² en een maximale hoogte van 2,5 m en minimaal één zijde open, onder de voorwaarden dat:
 - 1. het desbetreffende perceel een aaneengesloten oppervlakte heeft van tenminste 2500 m²;
 - 2. er geen onevenredige aantasting is van de open structuur van de omgeving;
- f. het bepaalde in 3.2.1 onder c voor het oprichten van vervangende nieuwbouw buiten de bestaande fundamenteën, onder de voorwaarden dat:
 - 1. de nieuwe locatie vanuit stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch oogpunt gewenst of toelaatbaar is;
 - 2. hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
 - 3. er geen sprake is van een cultuurhistorisch waardevol pand, ter plaatse van de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'.
- g. het bepaalde in 3.2.1 onder e voor het oprichten van een rijbak t.b.v. hobbymatig gebruik met een maximale oppervlakte van 800 m² onder de voorwaarden, dat:
 - 1. bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan achter de voorgevelrooilijn, aansluitend op het bouwvlak, dan wel aansluitend aan de aanduiding 'wonen';
 - 2. de hoogte van de omheining maximaal 1,5 m mag bedragen;
 - 3. lichtmasten niet zijn toegestaan;
 - 4. de afstand tot de woningen op omliggende percelen minimaal 25 m bedraagt;
 - 5. de rijbak landschappelijk wordt ingepast.

3.4.2 Aanvullend afwegingskader

Een in 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan bovendien slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de waterhuishoudkundige situatie.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Algemeen

- a. het gebruik van een woning voor een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits:
 - 1. er maximaal 100 m² van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen, met dien verstande dat bij een cultuurhistorisch waardevol pand, ter plaatse van de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden', de als zodanig in gebruik genomen oppervlakte maximaal 150 m² mag bedragen;
 - 2. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd van ter plaatse vervaardigde producten.
- b. Voorafgaand aan de ingebruikneming van een hoofdgebouw zoals bedoeld in 3.2.1 onder a dient op eigen terrein in de parkeergelegenheid worden voorzien overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormennota.

3.5.2 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik, wordt gerekend het gebruik van de gronden en opstellen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in 3.1, waaronder in ieder geval wordt verstaan:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, waaronder tevens caravans of woonunits ten behoeve van de bewoning door seizoenarbeiders of permanente bewoning;
- b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van de gebouwen voor de huisvesting van seizoenarbeiders;
- d. het gebruik van de gronden voor de beoefening van lawaaisporten;
- e. inrichtingen ex onderdeel D van bijlage 1 van het Bor (betreffende de zogenaamde 'grote lawaaimakers') zijn niet toegestaan.

3.5.3 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van de gronden en bouwwerken als woning ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is niet toegestaan indien er niet wordt voldaan aan de voorwaarde die gesteld zijn in de notie 'Uitgangspunten en beoordelingscriteria ontwikkelen cultuurhistorisch waardevolle boerderijen' van de gemeente Bernheze, en wanneer de landschappelijke inpassing, conform de inrichtingsschets, niet binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning tot uitvoering is gebracht en niet in stand wordt gehouden.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten zoals bed&breakfast, theeschenkerij etc. bij een woning (functietype 'wonen'), onder de voorwaarden dat:
 1. de bed&breakfast is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - woonwerkontwikkelingsgebied';
 2. deze nevenactiviteit is in de woning en de daarbij behorende aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
 3. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
 4. bed&breakfast vindt uitsluitend plaats in bestaande gebouwen, er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de bed&breakfast plaats;
 5. de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m²;
 6. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn 5 kamers en in totaal maximaal 10 (éénpersoons)bedden toegestaan;
 7. geen onevenredige (extra) hinder of belemmeringen wordt veroorzaakt voor omliggende bedrijven of woningen;
 8. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
 9. het kampeerterrein qua situering aansluit op bestaande (en reeds geplande) infrastructuur;
 10. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
 11. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden.

3.6.2 Aanvullend afwegingskader

Een in 3.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan bovendien slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie; er dient sprake te zijn van een goede milieuhygienische uitvoerbaarheid;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. de waterhuishoudkundige situatie.

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

3.7.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning houtgewas te rooien behoudens wanneer de werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan

3.7.2 Afwegingskader

Uitvoering van de in 3.7.1 genoemde werken of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden.

3.7.3 Waarden

Onder de in 3.7.2 genoemde waarden worden verstaan ten aanzien van de in 3.7.1 onder a genoemde werken of werkzaamheden: de waarden van landschapselementen.

3.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.8.1 Verbod

Het is verboden om cultuurhistorisch waardevolle panden, ter plaatse van de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden', niet zijnde een gemeentelijk- of rijksmonument, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk te slopen.

3.8.2 Afwegingskader

Het slopen als bedoeld in artikel 3.8.1 is slechts toelaatbaar, indien voldaan wordt aan één van de volgende voorwaarden:

- a. de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm is niet te handhaven;

- c. het betreft delen van een pand of bijgebouwen, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de karakteristieke hoofdvorm;
- d. in het geval slopen noodzakelijk is vanuit het oogpunt van veiligheid.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 4 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 5 Algemene aanduidingsregels

5.1 wetgevingzone - woonwerkontwikkelingsgebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - woonwerkontwikkelingsgebied' zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen bij 3.1 en 3.6.1 onder a.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

6.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen:

- a. voor het 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 geven;
- b. van de planregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangepast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- c. van de planregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d. van het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen hoger dan 2,5 m, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen;
- e. van in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlaktematen, mits:
 1. dit noodzakelijk is vanuit constructieve vereisten, architectonisch belang of oogpunt van duurzaamheid;
 2. de vergroting maximaal 10% bedraagt;
 3. de toegestane maximale inhoudsmaat niet wordt overschreden.

6.2 Afwegingskader

Een in 6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

7.1 Wijzigingsbevoegdheid

7.1.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. nadere aanduidingen met betrekking tot de functie van de verbeelding verwijderen of wijzigen in een andere nader te bepalen aanduiding, indien deze functies in overeenstemming zijn met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant;
- b. bestemmingsgrenzen met maximaal 5 meter verschuiven.

7.1.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in 7.1.1 genoemde wijzigingsregels vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

8.2 Schema van volgorde dubbelbestemmingen

Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTRREGELS

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- 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 een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

9.2 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 9.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 9.1 met maximaal 10%.

9.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in 9.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregel van dat plan.

9.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet naar die aard en omvang, behoudens voor zover uit de Vogel- en Habitatrichtlijnen (richtlijn 79/409/EEG van 2 april 1979 en richtlijn 92/43/EEG van 21 mei 1992) beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan bestaand gebruik.

9.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het plan strijdige gebruik, bedoeld in 9.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

9.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 9.4, na het tijdstip van de 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.

9.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in 9.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Zoggelsestraat 88, Heesch'.

VASTSTELLINGSBESLUIT



DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

