BESTEMMINGSPLAN WOONLOCATIE NOBISWEG/HOMMELSEDIJK, HEESWIJK-DINTHER

REGELS

Opdrachtgever:
Projectnr: RVR007
Datum: 6 augustus 2024

BESTEMMINGSPLAN WOONLOCATIE NOBISWEG/HOMMELSEDIJK, HEESWIJK-DINTHER

REGELS

Opdrachtgever:	
Projectnr:	RVR007
Rapportnr:	20240806-RVR007-VABP-1.0
Status	vastgesteld
Datum:	6 augustus 2024

Opsteller:

Verificatie:

Validatie

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl

ISO 9001 BUREAU VERITAS Certification

kragten

Inhoudsopgave

Regels 3

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 5
Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 13

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 15
Artikel 3 Agrarisch 15
Artikel 4 Groen 17
Artikel 5 Verkeer 19
Artikel 6 Water - Watergang 20
Artikel 7 Wonen 21
Artikel 8 Woongebied 26
Artikel 9 Waarde - Archeologie 2 31
Artikel 10 Waarde - Archeologie 3 33
Artikel 11 Waterstaat - Beschermingszone watergang 35

Hoofdstuk 3 Algemene regels 37
Artikel 12 Anti-dubbeltelregel 37
Artikel 13 Algemene bouwregels 38
Artikel 14 Algemene gebruiksregels 39
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels 41
Artikel 16 Overige regels 42

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 43
Artikel 17 Overgangsrecht 43
Artikel 18 Slotregel 44

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan Woonlocatie Nobisweg/Hommelsedijk, Heeswijk-Dinthermet identificatienummer NL.IMRO.1721.BPHomdnobiswHD-VA01van de gemeente Bernheze.

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij behorende bijlagen;

1.3 verbeelding
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

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

1.5 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aanduidingsvlak
een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens;

1.7 aaneengebouwde woningen
een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen inclusief de van dit blok deel uitmakende eind- of hoekwoningen;

1.8 aangebouwde bijgebouwen:
een uitbreiding van het hoofdgebouw, die wat afmetingen betreft ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.9 aan huis verbonden bedrijf
een bedrijf, niet zijnde een webshop, 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, 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 bedrijf;

1.10 aan huis verbonden beroep
een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning, 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;

1.11 achtergevel
de gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende gebouw;

1.12 agrarisch bedrijf
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren, met inbegrip van andere activiteiten van ondergeschikte betekenis.
Met dien verstande dat een gebruiksgerichte paardenhouderij (manege) niet als agrarisch bedrijf wordt aangemerkt.

1.13 agrarisch grondgebruik
de aanwending van open grond ten behoeve van het agrarisch bedrijf

1.14 ander-werk
een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

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

1.16 bed & breakfast
een kleinschalige verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.17 bedrijf
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.18 bedrijfsvloeroppervlakte bij aan huis gebonden beroepen en aan huis gebonden bedrijven
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroep c.q. een bedrijf aan huis of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.19 begane grond
de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau dan wel waarvan de bovenkant van de vloer maximaal 1 m boven meetniveau is gelegen;

1.20 beperkt kwetsbaar object
a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen en -terreinen, zwembaden en speeltuinen;
b. kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder c, vallen;
c. kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;
d. objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

1.21 bestaande aantal woningen
het aantal woningen per perceel of bouwvlak dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan 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, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.22 bestaand
a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan 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, tenzij in de regels anders is bepaald;
b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.23 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.24 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.25 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.

1.26 bijgebouw
een gebouw, dat in bouwkundig en visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.27 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;

1.28 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

1.29 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw;

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

1.31 bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel;

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

1.33 bouwvlakgrens
de grens van een bouwvlak;

1.34 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.35 carport/overkapping
een bouwwerk dat zowel feitelijk als in visueel ruimtelijke zin aan maximaal twee zijden, een gesloten, al dan niet eigen, wand kent;

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

1.37 dove gevel
a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33dB (ingeval van wegverkeerslawaai) onderscheidenlijk 35dB (ingeval van industrielawaai), alsmede;
b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.38 eindwoning
de eerste of laatste woning van een blok van aaneengebouwde woningen;

1.39 erf
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover dit bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt;

1.40 erker
een ondergeschikt uitgebouwd gedeelte (uitbouw) van een woning aan een gevel, in één bouwlaag;

1.41 extensieve dagrecreatie
recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, fietsen, varen, paardrijden, zwemmen en vissen; onder extensieve (dag)recreatie vallen geen gemotoriseerde sporten;

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

1.43 gebruiken
gebruiken, het doen gebruiken, het laten gebruiken en het in gebruik geven;

1.44 geluidsbelasting vanwege het wegverkeer
de gemiddelde geluidsbelasting over de dag-, avond- en nachtperiode (Lden) uitgedrukt in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.45 geluidwerende voorzieningen
geluidbeperkende maatregel in de vorm van een geluidscherm, geluidwal e.d. ter voorkoming van geluidhinder;

1.46 geschakelde woningen
woningen waarvan de hoofdgebouwen door middel van bijbehorende bouwwerken met elkaar verbonden zijn en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse bouwperceelsgrens is gebouwd;

1.47 gestapelde woningen
geheel of gedeeltelijk boven en/of onder elkaar gelegen woningen in een gebouw of gebouwcomplex;

1.48 grondgebonden agrarisch bedrijf
agrarisch bedrijf waaronder wordt begrepen een akkerbouw bedrijf en een veehouderij, niet zijnde intensieve veehouderij en waaronder mede begrepen een productiegerichte paardenhouderij en paardenfokkerij; intensief veehouderijbedrijf; glastuinbouwbedrijf; intensieve kwekerij, waaronder een viskwekerij en champignonkwekerij; melkveehouderij,
met dien verstande dat een gebruiksgerichte paardenhouderij (manege) niet als agrarisch bedrijf kan worden aangemerkt;

1.49 grondgebonden woning
een gebouw dat uitsluitend één woning omvat, zijnde een vrijstaande-, twee-aaneengebouwde-, aaneengebouwde-, geschakelde- of patiowoning en waarvan op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voorkomen en dat direct grenst aan en toegankelijk is vanaf de weg;

1.50 hoeksituatie
de zijgevel van een hoofdgebouw grenst aan openbaar gebied (een straat, openbaar groen of water);

1.51 hogere grenswaarde
een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet Geluidhinder en/of Besluit geluidhinder;

1.52 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;

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

1.54 intensief veehouderijbedrijf
agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten-, of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, almede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen, met uitzondering van grondgebonden (melk)rundveehouderij.

1.55 intensieve kwekerij
een agrarisch bedrijf dat is gericht op de teelt van gewassen, paddestoelen daaronder begrepen, in gebouwen;

1.56 kampeermiddel

a. een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan;
b. enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is;

één en ander voorzover de onder a en b bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn in- of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.57 kwetsbaar object

a. woningen, hieronder begrepen woonwagens en woonschepen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten, onder a;
b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
    1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
    2. scholen;
    3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
    1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m2 per object;
    2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m2 bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m2 per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

1.58 landschapselement:

punt-, lijn- en vlakelementen, die een groene of blauwe component bezitten, en die voor de identiteit van het landschap van algemeen belang zijn vanwege hun leeftijd (ouder dan 35 jaar) of om andere redenen, zoals hun schoonheids- of plaatselijke zeldzaamheidswaarde of hun beeldbepalende functie voor de omgeving. Een en ander met dien verstande dat onder landschapselementen niet worden verstaan elementen die zijn opgericht in het kader van nieuw groen is vrij groen.

1.59 maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak;

1.60 maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;

1.61 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, buren of vrienden;

1.62 meergeneratiewoning

een gebouw met geschakelde (on)zelfstandige wooneenheden met inpandige verbinding voor ouderen of mensen met een zorgindicatie. De zorgvrager woont in een aparte wooneenheid maar staat in directe verbinding met zijn of haar familie. Er sprake blijft van één woning vanuit planologisch oogpunt.

1.63 nevenactiviteit

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel. De nevengeschiktheid volgt in dit kader uit de afhankelijkheid van de hoofdfunctie.

1.64 normaal onderhoud, gebruik en beheer

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

1.65 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;

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

1.67 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden
een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

1.68 openbaar gebied
de openbare weg, openbaar groen en water;

1.69 parkeren
het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen;

1.70 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;

1.71 permanente bewoning
het feitelijk bewonen van een gebouw gedurende het hele jaar of het grootste deel van het jaar;

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

1.73 rug-aan-rug-woning
Een rug-aan-rug-woning is een woning waarbij de achtergevel gedeeld wordt met een andere woning;

1.74 schuilgelegenheid:
een gebouw dat bedoeld is voor het bieden van beschutting en schuilruimte voor vee.

1.75 seksinrichting
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden dan wel voor detailhandel in seks- en/of porno-artikelen.
Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksautomaat of sekswinkel, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.76 Staat van Bedrijfsactiviteiten
een als Bijlage 1 bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.77 stacaravan
een onderkomen met een maximale grootte van 30 m², onder welke benaming ook aangeduid, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen en dat door de aanwezigheid van een chassis, assenstelsel en wielen wel over korte afstand naar een vaste standplaats kan worden verreden, doch dat niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen als aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien dit onderkomen wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt het voor de toepassing van dit plan aangemerkt als stacaravan;

1.78 standplaats
een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

1.79 stedenbouwkundige waarde/kwaliteit
de aan een gebied toegekende waarde in verband met stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur, alsmede de ligging van bouwwerken in dat gebied;

1.80 twee- aaneengebouwde woningen
blokken van maximaal twee aaneen gebouwde woningen, waarvan de hoofdgebouwen aan elkaar gekoppeld zijn;

1.81 tuin
niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.82 uitbouw
de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.83 uitvoeren
uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.84 verhard
een verharding bestaande uit baksteen, tegels, beton en/of asfalt, alsmede daarmede vergelijkbare vaste/gesloten materialen;

1.85 vloeroppervlakte
de totale oppervlakte van alle vloeren op alle verdiepingen in een woning;

1.86 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;

1.87 voorgevelrooilijn
de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen;

1.88 voorste bouwperceelgrens
de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens of, indien het een bouwperceel betreft met meer dan één naar de weg gekeerde grens, de bouwperceelgrens die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;

1.89 voorste bouwvlakgrens
De grens van het bouwvlak gelegen aan de zijde van de weg;

1.90 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;

1.91 vrijstaande woning
een hoofdgebouw zonder gemeenschappelijke wand met een ander hoofdgebouw;

1.92 waterhuishoudkundige voorzieningen
voorzieningen die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d., voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer, waterinfiltratie en waterberging, vijvers en poelen; bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen.

1.93 webshop
een bedrijf, dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op de opslag en distributie van aankopen die via internet tot stand zijn gekomen, alsmede het beheren van de bijbehorende website, door de gebruik(st)er van de woning, 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 en dat het niet is toegestaan voor consumenten om ter plaatse goederen af te halen.

1.94 werk
een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde;

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

1.96 woonunit
een gebouw bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van het tijdelijke woon-, dag- of nachtverblijf van één of meer personen;

1.97 woonwerkontwikkelingsgebied (WOG)
een kernrandzone, bebouwingslint en/of bebouwingscluster, zoals aangegeven op de verbeelding als 'overige zone - woonwerkontwikkelingsgebied';

1.98 zorgwoning
een gebouw in gebruik als zelfstandige woning gericht op het verlenen van zorg.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

de maat 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;

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 bebouwingspercentage

de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bouwperceel, in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel;

2.4 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

2.6 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.7 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.8 inhoud van een bouwwerk

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

2.9 meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2.10 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.

2.11 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.12 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.

2.13 afstemming peil

bij de afstemming met het peil, zoals omschreven in de begrippen 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. ontwikkeling van een aantrekkelijk en gevarieerd woon- en werkklimaat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - woonwerkontwikkelingsgebied';
c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
d. behoud van landschapselementen;
e. extensieve dagrecreatie;
f. nutsvoorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven.

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. buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 2 meter;
b. 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

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. 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;

3.3.2 Aanvullend afwegingskader

Een in 3.3.1 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.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik, wordt gerekend het gebruik van de gronden en opstallen 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 seizoensarbeiders 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 gronden voor de beoefening van lawaaisporten;
d. inrichtingen ex onderdeel D van bijlage 1 van het Bor (betreffende de zogenaamde 'grote lawaaimakers') zijn niet toegestaan;
e. de aanleg van blijvende ondersteunende voorzieningen voor teelt van gewassen vrij van de grond;
f. het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - spuitzone'.

3.5 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 Verbod

Het is verboden zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het rooien van houtgewas.

3.5.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 3.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. uitgevoerd worden binnen een op de verbeelding opgenomen bouwvlak;
b. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

3.5.3 Afwegingskader

Uitvoering van de in 3.5.1 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.

3.5.4 Waarden

Onder de in 3.5.3 genoemde waarden worden verstaan:

a. ten aanzien van de in 3.5.1 onder a genoemde werken of werkzaamheden: de waarden van landschapselementen;

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
b. parken en plantsoenen
c. speelvoorzieningen;
d. paden;
e. incidentele parkeervoorzieningen;
f. honden uitlaatveld / honden uitlaatstrook;
g. kunstwerken;
h. nutsvoorzieningen;
i. voorzieningen voor de waterhuishouding;
j. geluidwerende voorzieningen in de vorm van een geluidscherm óf geluidswal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening';
k. voorzieningen in de vorm van een constructie ter bescherming van gewasbestrijdingsmiddelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afschermende maatregelen'.

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en wegen en verhardingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

erf- en terreinafscheidingen	2 m.
lichtmasten en kunstwerken	6 m.
een constructie ter bescherming van gewasbestrijdingsmiddelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afschermende maatregelen'	4,5 m
geluidwerende voorzieningen, ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening'	met dien verstande dat de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding minimaal 2 m en maximaal 4 m bedraagt;
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3 m.

4.3 Nadere eisen

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

a. de verkeersveiligheid;
b. de sociale veiligheid;
c. samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het gebruik van de gronden als tuin of erf.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Tuinen en erven

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4.1 sub b voor het gebruik van de gronden als tuin of erf ten behoeve van een doelmatige verkaveling van de bouwpercelen.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' bestemde gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten, waarbij het aantal rijstroken niet meer dan 2 bedraagt;
b. voet- en fietspaden;
c. parkeer- , groen- en speelvoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen;

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

erf- en terreinafscheidingen	2 m.
lichtmasten en kunstwerken	6 m.
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3 m.

Artikel 6 Water - Watergang

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Watergang' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. de berging en/of afvoer van water;
b. recreatief medegebruik;
c. ontwikkeling van natuurlijke oevers;
een en ander met bijbehorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Water - Watergang' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming worden gebouwd, zoals:
a. bruggen, dammen en/of duikers;
b. voorzieningen noodzakelijk voor het beheer en onderhoud van de watergang;
c. afrasteringen met een maximale hoogte van 2 m.;
d. steigers;
e. perceelsontsluitingen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:
a. gebruik van de grond, daaronder mede begrepen wateren, voor het aanleggen, aanmeren of als ligplaats innemen van woonschepen;
b. de grond, daaronder mede begrepen wateren, voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. de grond, daaronder mede begrepen wateren, en opstallen als opslag-, stort- en/of lozingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voertuigen, goederen, grond, stoffen en materialen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond en opstallen.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. hobbymatig houden van vee;
b. het bestaande aantal woningen;
c. nieuwe woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’, met inachtneming van dat maximum aantal;
d. aan huis gebonden beroep in de bestaande aard en omvang;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. behoud van landschapselementen;
h. extensieve dagrecreatie;
i. doeleinden van openbaar nut;
j. een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelsontsluitingen, onverharde wegen, kavelpaden en sloten;
k. voorzieningen in de vorm van een constructie ter bescherming van gewasbestrijdingsmiddelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afschermende maatregelen'.

7.2 Bouwregels

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

a. per bouwperceel is één hoofdgebouw toegestaan;
b. in afwijking van het bepoalde onder a. mogen nieuwe woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ worden gebouwd, met inachtneming van dat maximum aantal;
c. hoofdgebouwen worden uitsluitend opgericht binnen het bouwvlak;
d. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen de hoofdgebouwen als vrijstaande of twee-aaneengebouwde woning worden gebouwd.
e. buiten het bouwvlak zijn (vrijstaande) bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 2 meter;
f. 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;

7.2.1 Algemeen

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

a. vervangende nieuwbouw van de woning, al dan niet in combinatie met vervanging van het overige deel van het hoofdgebouw waar de woning onderdeel van uitmaakt, is toegestaan binnen de bestaande fundamenten, tot een maximale inhoudsmaat van 750 m^3 danwel overeenkomstig de bestaande (grotere) inhoud.
b. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande fundamenten van gebouwen;
c. rijbakken zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan;

7.2.2 Wonen

Voor de gebouwen en bouwwerken gelden de volgende eisen:

a. woningen, inclusief aangebouwde bijgebouwen:

goothoogte	max. 6 m.
bouwhoogte	max. 10 m.
inhoud	maximaal 750 m^3
afstand tot bestemming Verkeer	min. 15 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand bijgebouwen tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

b. vrijstaande bijgebouwen bij de woning:

goothoogte	max. 3 m.
bouwhoogte	max. 6 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m, in afwijking hiervan mag ter plaatse van Hommelsedijk 31a ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder dan 5 meter bedragen
gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen	max. 100 m² - in afwijking hiervan mag ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'afwijkende bijgebouwenregeling' ter plaatse van: -- Hommelsedijk 4a max. 285 m² -- Nobisweg 15 max. 200 m2 -- Nobisweg 15a max.130 m² aanwezig zijn. - in afwijking hiervan mag ter plaatse van Hommelsedijk 31a het aanduidingsvlak 'Bijgebouwen' geheel worden bebouwd.
afstand tot woning	min. 3 m. en max. 20 m.
afstand tot achter voorgevelrooilijn	min. 2 m.

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

	bouwhoogte	gezamenlijke oppervlakte	aantal
erfafscheidingen	max. 2 m. vóór de voorgevelrooilijnmax. 1 m.		
carport/overkapping	max. 3 m.	max. 30 m²	max. 2
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 12 met dien verstande dat de hoogte maximaal 4,5 m mag bedagen in het geval van een constructie ter bescherming van gewasbestrijdingsmiddelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afschermende maatregelen'.		

7.3 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 mogen worden beperk.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in 7.2 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 7.2 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 7.2 , 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 7.2 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 7.2 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 7.2.1 onder c voor het oprichten van vervangende nieuwbouw buiten de bestaande fundamenten, 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;
g. het bepaalde in 7.2.1 onder h 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;
   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;

7.4.2 Aanvullend afwegingskader

Een in 7.4.1 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.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 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;
   2. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd van ter plaatse vervaardigde producten;
b. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'afwijkende bijgebouwenregeling' is het toegestaan maximaal 75 m² aan bijgebouwen te gebruiken ten behoeve van een gastenverblijf.

7.5.2 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik, wordt gerekend het gebruik van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in 7.1, 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 seizoensarbeiders 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 seizoensarbeiders;
d. het gebruik van bedrijfsgebouwen (stallen) en bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
e. het gebruik van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning;
f. het gebruik van de gronden voor de beoefening van lawaaisporten;
g. inrichtingen ex onderdeel D van bijlage 1 van het Bor (betreffende de zogenaamde 'grote lawaaimakers') zijn niet toegestaan;
h. de aanleg van blijvende ondersteunende voorzieningen voor teelt van gewassen vrij van de grond.

7.5.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruiken en doen (laten) gebruiken van de voor 'Wonen' aangewezen gronden conform het bepaalde in artikel 7.1 is slechts toegestaan indien een waterbergende voorziening zoals bedoeld in artikel 14.4 is gerealiseerd, en vervolgens als zodanig in stand wordt gehouden.

7.5.4 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Het gebruiken en doen (laten) gebruiken van de voor 'Wonen' aangewezen gronden conform het bepaalde in artikel 7.1 is slechts toegestaan indien inzichtelijk wordt gemaakt dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd ten behoeve van deze bestemming zoals bedoeld in artikel 16.1 is gerealiseerd, en vervolgens als zodanig in stand wordt gehouden.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in 7.1 en recreatieve nevenactiviteiten zoals bed&breakfast, theeschenkerij etc. toestaan bij een woning, onder de voorwaarden dat:
    1. deze nevenactiviteit is in de woning en de daarbij behorende aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
    2. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
    3. bed&breakfast vindt uitsluitend plaats in bestaande gebouwen, er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de bed&breakfast plaats;
    4. de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m^2;
    5. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn 5 kamers en in totaal maximaal 10 (éénpersoons)bedden toegestaan;
    6. geen onevenredige (extra) hinder of belemmeringen wordt veroorzaakt voor omliggende bedrijven of woningen;
    7. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
    8. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
    9. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden.

7.6.2 Aanvullend afwegingskader

Een in 7.6.1 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.

7.7 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.7.1 Verbod

Het is verboden zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het rooien van houtgewas.

7.7.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 7.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. uitgevoerd worden binnen een op de verbeelding opgenomen bouwvlak;
b. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;

c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

7.7.3 Afwegingskader

Uitvoering van de in 7.7.1 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.

7.7.4 Waarden

Onder de in 7.7.3 genoemde waarden worden verstaan:

a. ten aanzien van de in 7.7.1 onder a genoemde werken of werkzaamheden: de waarden van landschapselementen;

Artikel 8 Woongebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen in woningen;
b. aan huis verbonden beroepen;
c. verkeersvoorzieningen ten behoeve van wegverkeer en verblijf;
d. tuinen en erven;
e. bermen en beplanting;
f. voet- en fietspaden;
g. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
h. verhardingen;
i. nutsvoorzieningen;
j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. voorzieningen ter verbetering van het microklimaat (geluidhinder, windhinder, regen e.d.), waaronder wallen, schermen, luifelconstructies e.d.;
l. voorzieningen in de vorm van een constructie ter bescherming van gewasbestrijdingsmiddelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afschermende maatregelen'.
m. kunstwerken;

met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

a. het aantal woningen binnen de bestemming 'Woongebied' mag in totaal niet meer bedragen dan 208;
b. op of in de in 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met inachtname van het bepaalde dat in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2 bij de regels) is opgenomen.

8.2.2 Specifieke bouwregels geluid

a. In aanvulling op artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 dient de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructuie (GA,k) van een verblijfsgebied niet kleiner te zijn dan het verschil tussende de berekende cumulatieve geluidbelasting volgens bijlage B3 van bijlage 3 (het geluidrapport bijlage 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai woningbouwlocatie Heeswijk-Dinther' met kenmerk 20231109-RVR-RAP-AKO-WVL 3.0, opgesteld door Kragen op 1 augustus 2024) en 33 dB.
b. Een scheidingsconstructie van een verblijfsruimte heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluiding (GA,k) die maximaal 2 dB lager is dan de karakteristieke geluidwering als bedoeld onder lid a.

8.2.3 Hoofdgebouwen

Op de voor 'Woongebied' aangewezen gronden gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen de volgende regels:

a. per bouwperceel is één hoofdgebouw toegestaan;
b. nieuwe woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met inachtneming van dat maximum aantal;
c. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
d. ter plaatse van de aanduiding:
    1. 'vrijstaand';
    2. 'twee-aaneen';
    3. 'aaneengebouwd';
    4. 'gestapeld';
    5. 'specifieke bouwaanduiding - rug aan rug';

    mogen de hoofdgebouwen uitsluitend in het aangegeven bebouwingstype worden gebouwd.
e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' is tevens de bouw van een meergeneratiewoning toegestaan;
f. de diepte van een hoofdgebouw, op een bouwperceel met een diepte van minder dan 30 m, bedraagt

maximaal:
    1. 13 m bij vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen;
    2. 11 m bij aaneengebouwde woningen;
g. de diepte van een hoofdgebouw, op een bouwperceel met een diepte van meer dan 30 m, bedraagt maximaal:
    1. 15 m bij vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen;
    2. 12 m bij aaneengebouwde woningen;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rug-aan-rug ' mag het bebouwingspercentage van een bouwperceel niet meer bedragen dan 80%;
i. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mag het bebouwingspercentage van een bouwperceel niet meer bedragen dan 80%;
j. in afwijking van het bepaalde onder lid i. mag het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' niet hoger zijn dan aangegeven;
k. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
l. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt minimaal:
    1. bij vrijstaande woningen en gestapeld gebouw: aan twee zijden 3 m;
    2. bij twee-aaneengebouwde woningen: aan één zijde 3 m;
    3. bij aaneengebouwde, geschakelde woningen en rug-aan-rugwoningen: aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen 1 m,
    4. in afwijking van het bepaalde onder lid 3. mag de afstand bij een brandgang 0 m bedragen;
    5. in afwijking van het bepaalde onder sub 1. mag de afstand ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende afstand' 1 m bedragen.

8.2.4 Bijgebouwen

Voor het bouwen van vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende regels:
a. vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. bijgebouwen ten behoeve van de 'rug -aan-rug woning' mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan:
    1. 60 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 70% bedraagt;
    2. 70 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% bedraagt;
    3. 80 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% bedraagt;
    4. 90 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% bedraagt;
    5. 100 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 800 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% bedraagt;
d. in afwijking van het gestelde onder lid b geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rug-aan-rug' het bebouwingspercentage van een bouwperceel niet meer mag bedragen dan 80%;
e. per hoofdgebouw zijn maximaal drie vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
f. bijgebouwen worden gesitueerd minimaal 4 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
g. in hoeksituaties mag de zijgevelrooilijn van de op het bouwperceel gelegen hoofdgebouw door het bijgebouw worden overschreden:
    1. tot op de zijdelingse perceelsgrens indien er geen woningen aan dezelfde zijde in de zijstraat zijn gesitueerd;
    2. tot op minimaal 1 m van de zijdelingse perceelsgrens indien er woningen zijn gesitueerd aan dezelfde zijde in de zijstraat;
h. de goothoogte van niet-vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,25 m bedragen;
i. de dakhelling van niet-vrijstaande bijgebouwen mag niet steiler zijn dan de kap van het hoofdgebouw;
j. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,25 m respectievelijk 5,5 m bedragen.

8.2.5 Carports/overkappingen

Voor het bouwen van carports/overkappingen gelden de volgende regels:
a. per hoofdgebouw is maximaal 1 carport toegestaan;

b. carports/overkappingen dienen maximaal 1 m voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gesitueerd;
c. de oppervlakte mag maximaal 25 m² bedragen;
d. de hoogte mag maximaal 3,25 m bedragen.

8.2.6 Ondergeschikte onderdelen van woningen

De voorgevelrooilijn mag naar de wegzijde toe uitsluitend worden overschreden door ondergeschikte onderdelen van woningen (erkers) die voldoen aan de volgende kenmerken:
a. de horizontale diepte mag maximaal 1,5 m bedragen;
b. de breedte mag maximaal 60% van de breedte van de totale voorgevel (exclusief overkapping boven de voordeur) bedragen;
c. de afstand tot de voorste bouwperceelgrens dient minimaal 1,5 m te bedragen;
d. de goothoogte mag maximaal 0,25 m boven de bovenzijde van de afgewerkte verdiepingsvloer van het hoofdgebouw bedragen;

met dien verstande dat het doortrekken van een erker aan de voorgevel tot voorbij en aan één zijgevel is toegestaan mits:
1. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens minimaal 2 m bedraagt;
2. de breedte aan de zijgevel niet meer dan 1,5 m uit de zijgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
3. de diepte aan de zijgevel maximaal gelijk is aan de diepte van het hoofdgebouw.

8.2.7 Overkappingen boven de voordeur

Overkappingen boven de voordeur zijn toegestaan en voldoen aan de volgende kenmerken:
a. de breedte mag maximaal 120% van de breedte van de entreepartij bedragen, tenzij de overkapping één constructie vormt met een erker;
b. de horizontale diepte mag maximaal 1,5 m bedragen;
c. er dient sprake te zijn van een open constructie zonder tot de constructie behorende wanden.

8.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:
a. 1 m bij erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
b. 2 m bij erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen hoofdgebouw, met dien verstande dat in hoeksituaties de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vanaf (het verlengde van) de voorgevel tot 4 m daarachter maximaal 1 m bedraagt;
c. 3 m bij overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. 4,5 m in het geval van een constructie ter bescherming van gewasbestrijdingsmiddelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afschermende maatregelen'.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afstand aaneengebouwde woningen tot zijdelingse perceelsgrens

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.3 onder j, onder 3 voor het bouwen van de eindwoning van een rij aaneengebouwde of geschakelde woningen op minder dan 1 m van de zijdelingse bouwperceelsgrens, mits:
a. het een woning betreft waarvan het bouwperceel van de niet-aangebouwde zijde grenst aan een straat, openbaar groen of water;
b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad.

8.3.2 Afwijkende goothoogte

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.3 onder k voor het bouwen van een hoofdgebouw met een afwijkende goothoogte, mits:
a. de goothoogte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 11 m;

b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad;
d. kan worden voldaan aan het bepaalde onder 8.2.2.

8.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
    1. de verkeersveiligheid;
    2. de sociale veiligheid;
    3. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
    4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
b. werken ten behoeve van nutsvoorzieningen (waaronder kabels en leidingen), verkeers- en vervoersvoorzieningen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Voorwaardelijke verplichting geluid - omgevingslawaai

Het gebruiken en doen (laten) gebruiken van de gronden ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - geluidwering' ten behoeve van het wonen in woningen, als bedoeld in artikel 8.1, sub a, is alleen dan toegestaan indien:
a. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening' een geluidscherm met een hoogte van 4 meter met een massa van tenminste 10 kg/m^2 wordt opgericht

    òf ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening' een geluidscherm met een hoogte van minimaal 2 meter met een massa van tenminste 10 kg/m^2 wordt opgericht, aangevuld met voldoende geluidwering (minimale geluidwering van 20 dB(A)) aan de gevels, zoals opgenomen in bijlage 3 Akoestisch onderzoek industrielawaai.

8.5.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruiken en doen (laten) gebruiken van de voor 'Woongebied' aangewezen gronden conform het bepaalde in artikel 8.1 is slechts toegestaan indien een waterbergende voorziening zoals bedoeld in artikel 14.4 is gerealiseerd, en vervolgens als zodanig in stand wordt gehouden.

8.5.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Het gebruiken en doen (laten) gebruiken van de voor 'Woongebied' aangewezen gronden conform het bepaalde in artikel 8.1 is slechts toegestaan indien inzichtelijk wordt gemaakt dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd ten behoeve van deze bestemming zoals bedoeld in artikel 16.1 is gerealiseerd, en vervolgens als zodanig in stand wordt gehouden.

8.5.4 Voorwaardelijke verplichting extra kavels

Het gebruiken en/of (laten) gebruiken van gebouwen en gronden ten behoeve van een woonactiviteit danwel het verlenen van een omgevingsvergunning voor een woonactiviteit ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - extra kavels' is uitsluitend toegestaan wanneer is aangetoond dat het initiatief voldoet aan een goede fysieke leefomgeving, waarbij in ieder geval getoetst wordt aan de volgende omgevingsaspecten:
a. geluid: uit een akoestisch onderzoek dient te blijken dat, eventueel middels het treffen van maatregelen, voldaan wordt aan de wettelijke akoestische eisen voor het toestaan van een woonactiviteit;
b. water: er dient voldoende waterberging op eigen terrein te worden gerealiseerd volgens artikel 8.5.2 van dit bestemmingsplan;
c. stikstof; is aangetoond dat de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden niet meer bedraagt dan wettelijk gezien is toegestaan;
d. bodemkwaliteit; uit een bodemonderzoek dient te blijken dat het perceel geschikt is voor de realisatie van een woning;
e. natuurwaarden; uit een flora- en faunaonderzoek dient te blijken dat er vanuit dit aspect geen belemmeringen

voor de activiteit(en) bestaan danwel de vereiste vergunning Omgevingswet verleend kan worden;
f. archeologie: uit een onderzoek dient te blijken dat aan de vereisten ten aanzien van archeologie zoals opgenomen in artikelenl 9 en 10 van dit bestemmingsplan wordt voldaan.

8.5.5 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend:
a. het gebruik van gebouwen en gronden voor bedrijfsmatige activiteiten;
b. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van zelfstandige bewoning.
c. Huisvesting van tijdelijke buitenlandse werknemers

8.5.6 Aan huis verbonden beroepen

Aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan huis verbonden beroepen bedraagt in totaal ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m²;
b. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
c. de activiteiten mogen alleen in gebouwen plaatsvinden;
d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behalve - alleen bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep - als ondergeschikte nevenactiviteit.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

8.6.1 Aan huis verbonden bedrijf of webshop

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.1 en lid 8.5.6 onder a voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf of webshop, mits:
a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan huis verbonden beroepen, aan huis verbonden bedrijven en webshops bedraagt in totaal ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m²;
b. een aan huis verbonden bedrijf is uitsluitend toegestaan als het een bedrijf betreft genoemd in de categorieën 1 of 2 van bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten, of voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2;
c. geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
d. geen afhaalmogelijkheid van goederen plaatsvindt;
e. de activiteiten mogen alleen in gebouwen plaatsvinden;
f. er geen detailhandel plaatsvindt, behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
g. bij een webshop is detailhandel uitgesloten.

8.6.2 Huisvesting van tijdelijke buitenlandse werknemers

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.5.5 onder c voor het gebruik van woningen ten behoeve van de (structurele) huisvesting van (tijdelijke) buitenlandse werknemers, mits:
a. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
b. er geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
c. het parkeren in overeenstemming is met het bepaalde in 16.1;
d. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

8.6.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijking als bedoeld in lid 8.6.1, 8.6.2 is slechts mogelijk indien:
a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m^2 en dieper dan 40 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van de vergunningverlener in voldoende mate zijn vastgesteld, waarbij advies wordt ingewonnen van een senior-archeoloog over de aard van het uit te voeren onderzoek.

9.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 9.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan de vergunningverlener één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door de vergunningverlener bij de vergunning te stellen kwalificaties.

9.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in 9.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in 9.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

9.3 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 9.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

9.3.2 Verlening

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

9.3.3 Uitzondering omgevingsvergunning

Het in 9.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 250 m^2 en niet dieper dan 0,4 m vanaf het maaiveld;
c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;
d. de werken en werkzaamheden
    1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
e. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
f. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 3

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m^2 en dieper dan 40 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van de vergunningverlener in voldoende mate zijn vastgesteld, waarbij advies wordt ingewonnen van een senior-archeoloog over de aard van het uit te voeren onderzoek.

10.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 10.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan de vergunningverlener één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door de vergunningverlener bij de vergunning te stellen kwalificaties.

10.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in 10.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in 10.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

10.3 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 10.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

10.3.2 Verlening

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

10.3.3 Uitzondering omgevingsvergunning

Het in 10.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 2.500 m^2 en niet dieper dan 0,4 m vanaf het maaiveld;
c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;
d. de werken en werkzaamheden
    1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
e. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
f. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

Artikel 11 Waterstaat - Beschermingszone watergang

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming (basisbestemming), met voorrang mede bestemd voor de bescherming en het onderhoud van de in deze zone gelegen dan wel daaraan grenzende watergang.

11.2 Bouwregels

Op de voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 11.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.

11.3.2 Afwegingskader

Een in 11.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de watergang, en onder de voorwaarden dat:

a. vooraf advies wordt ingewonnen van de beheersinstantie van de in 24.1 bedoelde watergang;
b. de beslissing met betrekking tot de omgevingsvergunning aan de beheersinstantie wordt meegedeeld.

11.4 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van gronden;
b. het aanbrengen van kaden of het wijzigen daarvan.

11.4.2 Uitzondering op verbod

Het in 11.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

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

11.4.3 Afwegingskader

Een in 11.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de werken en/of werkzaamheden dan wel de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen niet in strijd zijn met het plan. Met betrekking tot de gevolgen voor de waterbergend vermogen wordt advies gevraagd aan de beheersinstantie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 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 13 Algemene bouwregels

13.1 Ondergronds bouwen

Ten aanzien van het oprichten van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

a. ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend binnen de contouren van de bovengrondse bebouwing worden opgericht;
b. de maximale (verticale) bouwdiepte, inclusief de fundering, bedraagt 3,5 m onder peil.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met de bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats, 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.

14.2 Voorwaardelijke verplichting intrekking vergunningen

Het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken waarop dit bestemmingsplan van toepassing is, is alleen toegestaan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat:

a. voor de te beëindigen milieubelastende activiteiten van de drie intensieve veehouderijen aan de Nobisweg 15, Hommelsedijk 4a en Hommelsedijk 4b de verleende milieuvergunning wordt ingetrokken, waarbij de vrijkomende N-emissies voor Hommelsedijk 4a en Nobisweg 15 worden ingezet voor de aanleg- en gebruiksfase van de maximaal 208 woningen, inclusief alle bijbehorende voorzieningen en werkzaamheden, zoals voorzien in dit bestemmingsplan.
b. bijbehorende oppervlakte opstallen wordt gesloopt.

14.3 Voorwaardelijke verplichting (landschappelijke) inrichting

Het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken waarop dit bestemmingsplan van toepassing is is alleen toegestaan, mits:

a. in voldoende mate verzekerd is dat voldaan wordt aan de landschapsinvesteringsregeling, door het aanleggen en in stand houden van natuur- en landschapselementen en/of het doen van een financiële bijdrage in het gemeentelijke landschapsinvesteringsfonds;
b. wanneer sprake is van een fysieke investering aangetoond wordt op welke wijze wordt voldaan aan de kwaliteitsverbetering van het landschap in het buitengebied;
c. de gezamenlijke waarde van de onder a bedoelde investering bedraagt niet minder dan 1% van de uitgifteprijs van de gronden;
d. voldaan wordt aan de voorwaarde dat de (landschappelijke) inrichting die is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage 2 (P.M.) onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan, geheel is uitgevoerd binnen twee jaar na realisatie project en als zodanig in stand zal worden gehouden.

14.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruiken en/of laten gebruiken van de gronden waarop dit bestemmingsplan van toepassing is, is alleen toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit;
b. de compensatie tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd wordt;
c. de hemelwatervoorzieningen in de openbare ruimte en op particulier terrein dienen gezamenlijke minimaal 70 mm/m^2 verhard oppervlak van het gehele plangebied te kunnen bergen;
d. Bij vrijstaande woningen dient een hemelwatervoorziening te worden aangelegd die minimaal 70 mm/m^2 verhard oppervlakte kan bergen;
e. Bij twee-onder-een-kap-woningen dient een hemelwatervoorziening te worden aangelegd die minimaal 20 mm/m^2 verhard oppervlakte kan bergen;
f. de hemelwatervoorziening in de openbare ruimte, voor verharding op openbaar terrein en het resterende aantal mm tot aan 70 mm/m^2 dat niet op particulier terrein wordt geborgen, dient minimaal 70 mm/m^2 verhard oppervlak te kunnen bergen;
g. de waterhuishoudkundige voorzieningen welke strekken tot de berging van het hemelwater als opgenomen in de omgevingsvergunning bouwen, danwel een voorziening die een daarmee vergelijkbaar resultaat bewerkstelligt, dienen uiterlijk binnen één jaar na de bouw van het project worden gerealiseerd en in stand gehouden.

14.5 Voorwaardelijke verplichting natuurwaarden

Het uitvoeren van werken of werkzaamheden dan wel het gebruiken en/of laten gebruiken van de gronden waarop dit bestemmingsplan van toepassing is, is alleen toegestaan, mits aangetoond is dat de in bijlage 6 Nader soorten onderzoek flora en fauna per soort en per locatie genoemde maatregelen zijn getroffen of de noodzakelijke vergunningen zijn verleend:

- Vergunning in het kader van de Omgevingswet voor het verlies van 1 nestplaats huismus in de varkensstalling van de Nobisweg 15;
- Vergunning in het kader van de Omgevingswet voor het verlies van vaste rust en verblijfplaatsen van de steenmarter in de stallen van Hommelsedijk 4b;
- rekening wordt gehouden met het broedseizoen en de algemene zorgplicht;

14.6 Voorwaardelijke verplichting bodem

(Graaf)werkzaamheden in de bodem ter plaatse van de (vermoedelijke) gevallen van ernstige bodemverontreiniging, benoemd in bijlage 7 van de toelichting, zijn niet zondermeer mogelijk zonder toestemming van het bevoegd gezag. Het gebruiken en/of laten gebruiken van de genoemde gronden is alleen toegestaan, mits voorafgaand aan de werkzaamheden een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan/BUS-melding is opgesteld en eventuele saneringsmaatregelen getroffen zijn om de bodem geschikt te maken voor het beoogde gebruik.

14.7 Voorwaardelijke verplichting spuitzone

Het gebruiken en/of laten gebruiken van de gronden binnen 50 meter van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - spuitzone' voor de woonfunctie is alleen toegestaan, mits:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - spuitzone' geen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt;

òf

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afschermende maatregelen' een constructie met driftwerend doek van maximaal 4,5 m is opgericht ter bescherming tegen gewasbestrijdingsmiddelen van de aanliggende gevoelige functies.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Maatvoering

15.1.1 Omgevingsvergunning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlaktematen, percentages en afstandseisen, mits dit noodzakelijk is vanuit constructieve vereisten, architectonisch belang of oogpunt van duurzaamheid, 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 geringe mate van afwijking is toegestaan, 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 ten behoeve van kunstwerken, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m, mits er geen belemmering plaatsvindt van het radarverstoringsgebied in verband met de vliegbasis Volkel;
d. de regels en toestaan dat bouwwerken voor het verkrijgen van duurzame energie zoals zonnecollectoren en windturbines worden gebouwd, met een maximale bouwhoogte van 10 m;
e. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.

15.1.2 Voorwaarden

Afwijken als bedoeld in artikel 15.1.1 is slechts mogelijk indien:

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 16 Overige regels

16.1 Parkeren

Bij de aanvraag voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, dient voor de gronden bestemd voor 'Wonen' en 'Woongebied', inzichtelijk te worden gemaakt dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd ten behoeve van deze bestemming. Voldoende parkeerplaatsen betekent dat wordt voldaan aan de normen volgens de Nota Parkeerbeleid Bernheze (vastgesteld op18 april 2024) of later te volgen versies. De afmeting van een parkeerplaats dient tenminste 2,5 meter breed en 5 meter lang te zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrechtbouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sub a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a. met maximaal 10%;

c. Het bepaalde in sub a. 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;

17.2 Overgangsrechtgebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

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

Artikel 18 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel:
bestemmingsplan Woonlocatie Nobisweg/Hommelsedijk, Heeswijk-Dinther van de gemeente Bernheze.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van [datum]