Bestemmingsplan Nieuwe Erven 25 te Heesch
Regels

d.d. 12-07-2021

INHOUD **BLZ**

1. INLEIDENDE REGELS 2

Artikel 1 Begrippen 2
Artikel 2 Wijze van meten 8

2. BESTEMMINGSREGELS 10

Artikel 3 Agrarisch 10

3. ALGEMENE REGELS 19

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 19
Artikel 5 Algemene aanduidingsregels 19
Artikel 6 Algemene afwijkingsregels 19
Artikel 7 Algemene wijzigingsregels 20
Artikel 8 Overige regels 21

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS 21

Artikel 9 Overgangsrecht 21
Artikel 10 Slotregel 22

1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan 'Nieuwe Erven 25, Heesch' van de gemeente Bernheze;

1.2 bestemmingsplan
het geometrische bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1721.BPNieuweErven25HSC-VG01 met bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aan huis verbonden beroep
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning 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;

1.4 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;

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

1.6 aangebouwde bijgebouwen
een uitbreiding van het hoofdgebouw, die wat afmetingen betreft ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.7 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.8 bedrijf
een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen;

1.9 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 gebouw 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;

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijgebouw

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

1.13 bouwen

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

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwvlak

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

1.16 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;

1.17 burgerwoning

een woning, niet zijnde een bedrijfswoning;

1.18 caravan

een al dan niet uitklapbare wagen of voertuig, onder welke benaming ook aangeduid, die uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot woon-, dag-, of nachtverblijf van een of meer

personen en die bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grote afstanden, als een aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien deze wagen of dit voertuig wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt hij voor de toepassing van dit plan aangemerkt als caravan;

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

1.20 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 erf
het 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 en blijkens de bestemming die aan de gronden is gegeven voor deze inrichting in aanmerking komt;

1.22 extensieve recreatie
die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen;

1.23 functietype
verzamelnaam voor het soort bebouwing en gebruik zoals die op grond van de Bijlage 1 t/m 6 horende bij het moederplan ‘Buitengebied Bernheze’ op een bepaalde locatie van toepassing is;

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

1.25 gebruik
het gebruiken, doen en laten gebruiken;

1.26 groothandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.27 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;

1.28 hoofdverblijf
de plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van een persoon en welke een voor permanente bewoning geschikte verblijfplaats is, die tenminste bestaat uit een keuken, woon- en was- en slaapgelegenheid;

1.29 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;

1.30 inwoning
wonen in een ondergeschikt deel van een woning door een medegebruiker van het pand;

1.31 kampeermiddel
een tent, tentwagen, kampeerauto, caravan of stacaravan ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.32 kernrandzone
overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie;

1.33 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.

1.34 lawaaisporten
een sportactiviteit waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingsgeluid wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen gildes, de autosport, motorsport, (model)vliegsport, de schietsport met

behulp van vuurwapens, de jachtsport wordt hier niet onder begrepen;

1.35 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;

1.36 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.

1.37 normale onderhoudswerkzaamheden
werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen. Hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde;

1.38 ondergeschikte activiteit
een activiteit waarvan het ruimtegebruik, de aarde, de uitstraling en de inkomensverwerving kleiner zijn dan de hoofdactiviteit ter plaatse;

1.39 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;

1.40 perceelsgrens
de kadastrale grens van een perceel;

1.41 permanente bewoning
het feitelijk bewonen van een verblijf als hoofdverblijf;

1.42 rijbak

een niet overdekt (geheel van) bouwwerk(-en) geen gebouw(-en) zijnde met bijbehorende voorzieningen, ingericht voor het africhten, trainen, en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport;

1.43 ruimtelijke uitstraling
de waarneembare invloed van landschappelijke, stedenbouwkundige, waterhuishoudkundige en cultuurhistorische aard op de omgeving;

1.44 schuilgelegenheid
een gebouw dat bedoeld is voor het bieden van beschutting en schuilruimte voor vee;

1.45 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;

1.46 streekeigen producten
ambachtelijke of geteelde producten die kenmerkend zijn voor deze regio;

1.47 tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders
het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden, met een maximum van 8 maanden per jaar, op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten;

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

1.49 voorgevelrooilijn
de virtuele lijn die samenvalt met de bestaande voorgevel van een woning of hoofdgebouw en het bouwvlak waarop de woning of het hoofdgebouw zich bevindt;

1.50 vormverandering

wijziging van de begrenzing van een bouwblok zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte;

1.51 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.

1.52 woning
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

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

1.54 Woonwerkontwikkelingsgebied (WOG)
een kernrandzone, bebouwingslint en/of bebouwingscluster, zoals aangegeven op de verbeelding als ‘wetgevingzone - woonwerkontwikkelingsgebied’;

1.55 woonunit
een gebouw in gebruik als zelfstandige woning gericht op het verlenen van zorg.

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen
Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 *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;

2.1.2 *de bouwhoogte van een bouwwerk*
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van

ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.1.3 *de dakhelling*
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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

2.1.5 *de horizontale diepte van een gebouw*
de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

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

2.1.7 *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;

2.1.8 *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 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.

2.4 afstemming peil

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

2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor “Agrarisch” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch grondgebruik;
b. een burgerwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte’ (functietype ‘wonen’);
c. aan huis gebonden beroepen in bestaande aard en omvang;
d. ontwikkeling van een aantrekkelijk en gevarieerd woon- en werkklimaat ter plaatse van de aanduiding ‘wetgevingzone - woonwerkontwikkelingsgebied’;
e. een toe- en uitrit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘ontsluiting’;
f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
g. groenvoorzieningen;
h. behoud van landschapselementen;
i. extensieve dagrecreatie;
j. 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 ‘specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte’ is maximaal één vrijstaande woning toegestaan;
b. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande fundamenten van gebouwen;
c. 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:

inhoud	max. 1.000 m3
goothoogte	max. 6 meter
bouwhoogte	max. 10 meter
afstand tot bestemming verkeer	min. 10 meter
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 meter
afstand bijgebouwen tot voorgevelrooilijn	min. 2 meter

b. vrijstaande bijgebouwen bij de woning:

goothoogte	max. 3 meter
bouwhoogte	max. 6 meter
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 meter
gezamenlijke oppervlakte vrijstaande bijgebouwen	max. 100 m2
afstand tot woning	min. 3 meter en max. 20 meter
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 meter

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

	bouwhoogte	gezamenlijke oppervlakte	aantal
erfafscheidingen	max. 2 meter, vóór de voorgevelrooilijn max. 1 meter		
carport/overkapping	max. 3,25 meter	max. 30 m2	max. 2

overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 3,25 meter		

3.2.3 Aanvullend afwegingskader

a. Om hydrologisch neutraal te ontwikkelen wordt de voorwaardelijke verplichting gesteld dat er minimaal een waterberging van 18 m3 per vrijstaande woning wordt gerealiseerd;

b. Voor het parkeren gelden de volgende regels:
   a. per bouwperceel dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, conform het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij behorende Parkeernormennota gemeente Bernheze;
   b. de afmeting van een parkeerplaats is ten minste 2,5 meter breed en 5 meter lang;
   c. een garage wordt niet meegeteld bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen.

c. Bij het bouwen van gebouwen of bouwwerken, als bedoeld onder het lid 3.2, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Groen – Landschappelijke inpassing, dient binnen een jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen, doch uiterlijk binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de landschappelijke onderdelen te worden aangebracht en in stand te worden gehouden op de wijze zoals is aangegeven in de landschappelijke inpassing dat als bijlage bij deze regels is opgenomen.

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 omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in 3.2 voor een kleinere afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens, onder de voorwaarde dat:
   1. dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
   2. hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

b. 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.
c. 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 2meter, onder de voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting is van de open structuur van de omgeving;

3.4.2 Aanvullend afwegingskader
Een onder 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
Het gebruik van een woning voor een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits:
a. er maximaal 100m2 van het totale vloeroppervlakte als zodanig in gebruik wordt genomen;
b. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd van ter plaatse vervaardigde producten.

3.5.2 Strijdig gebruik
Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 Wabo, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in 3.1, meer in het bijzonder:
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;
c. het gebruik van de gebouwen voor huisvesting van seizoensarbeiders;
d. het gebruik van bedrijfsgebouwen (stallen) en bijgebouwen ten behoeve van bewoning, met uitzondering van mantelzorg;

e. het gebruik van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning;
f. het gebruik van gronden voor de beoefening van lawaaisporten;

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. Recreatieve functies en nevenactiviteiten zoals bed&breakfast, theeschenkerij etc. toestaan bij een woning (functietype 'wonen' en 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte') onder de voorwaarden dat:
    1. de bed&breakfast is uitsluitend is 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 (éénpersoon)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.
b. Het bepaalde in 3.5.2 onder d en toestaan dat bijgebouwen tot een maximum oppervlakte van 100 m2 gebruikt worden ten behoeve van mantelzorg onder de voorwaarden dat:
    1. Een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
    2. De zorgbehoefte is aangetoond door een van gemeenteweg erkende instelling;
    3. Belangen van derden (natuur, veiligheid en milieu) niet worden geschaad;
    4. Parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
    5. Er geen zelfstandige woonruimte ontstaat;

6. Er een privaatrechtelijke overeenkomst (met boetebedingen) is afgesloten om controle en beëindiging van het tijdelijke gebruik als woonruimte veilig te stellen.

De omgevingsvergunning wordt ingetrokken en het tijdelijke gebruik als woonruimte wordt beëindigd als, als en zodra de noodzaak inzake mantelzorg komt te vervallen.

3.6.2 Aanvullend afwegingskader

Een onder 3.6.1 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.

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

3.7.1 Verbod

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

a. het rooien van houtgewas;

3.7.2 Uitzonderingen op het verbod

Het in 3.7.1 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.

3.7.3 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 de waarden van deze gronden kan plaatsvinden.

3.7.4 Waarden

De in 3.7.3 genoemde waarden worden verstaan:

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

Artikel 4 Leiding - water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming (basisbestemming), met voorrang mede bestemd voor een hoofdwaterleiding, ten behoeve van het transport van drinkwater; met daarbij behorende leidingzone en overige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de tot 'Leiding – water' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de (basis)bestemming worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van de (basis)bestemming.

4.2.2 Afwegingskader

Een in 4.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit overleg met de leidingbeheerder blijkt dat daartegen met hoog op het doelmatig functioneren van de transportleiding en/of het aspect veiligheid geen bezwaar bestaat.

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

4.4.1 Algemeen

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

a. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm;
c. het in de grond drijven van voorwerpen dieper dan 30 cm;

d. diepploegen dieper dan 30 cm;

e. het aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;

f. het planten van hoogopgaande bomen en/of houtopstanden die dieper (kunnen) wortelen dan 30 cm;

g. het permanent opslaan van goederen, waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;

h. het verrichten van grondroeractiviteiten, zoals het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;

i. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

4.4.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 4.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;

b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

4.4.3 Afwegingskader

Een in 4.4.1 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.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 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 m2 en dieper dan 40 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden 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.

5.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 5.2.1 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.

5.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in 5.2.1 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 5.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

5.3 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

5.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 5.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van ronden;
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.

5.3.2 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.

5.3.3 Uitzondering omgevingsvergunning
Het is 5.3.1 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 m2 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.

3. ALGEMENE REGELS

Artikel 6 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 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 wetgevingzone - woonwerkontwikkelingsgebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘wetgevingzone – woonwerkontwikklingsgebied’ zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen bij: 3.1.1 onder d en 3.6.1 onder a1.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 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 meter;
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 2,5meter, luchtkokers 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 max. inhoudsmaat niet wordt overschreden.

8.2 Afwegingskader

Een in 8.1 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 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:
a. nadere aanduidingen met betrekking tot de functie van de verbeelding verwijderen;
b. bestemmingsgrenzen met maximaal 5 meter verschuiven.

9.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in 9.1 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 uitvoeringbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Artikel 10 Overige regels

10.1 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.

10.2 Schema van volgorde dubbelbestemmingen

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

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.2 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 11.1 met maximaal 10%.

11.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in artikel 11.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

11.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet naar de 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 inwerkingtrede van dit plan bestaand gebruik.

11.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 11.4 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.

11.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 9.4 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.

11.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in artikel 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan ‘Nieuwe Erven 25, Heesch’.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van ……

De voorzitter, De griffier,

…… ……

Bijlagen 1: Landschappelijke inpassing



van schets tot oplevering geregeld tot achter de komma traject

‘traject heesch b.v.
A ’t Dorp 13, 5384 MA Heesch **T** 0412 45 56 67 **E** info@trajectheesch.nl **W** www.trajectheesch.nl
Bank: Rabobank Oss Bernheze IBAN: NL 02 RABO 0120 0704 99
Ingeschreven bij KvK te ’s-Hertogenbosch nummer 55072321 BTW-nummer: 851555068 B 01