Bestemmingsplan
Herontwikkeling De Hoge Wal 17 te Heesch

Regels

d.d. 14-05-2020

INHOUD **BLZ**

1. INLEIDENDE REGELS 2

Artikel 1 Begrippen 2
Artikel 2 Wijze van meten 6

2. BESTEMMINGSREGELS 9

Artikel 3 Wonen 9
Artikel 4 Waarde – Archeologie 2 12

3. ALGEMENE REGELS 15

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling 15
Artikel 6 Algemene bouwregels 15
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 15
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 15
Artikel 9 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening 17

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS 18

Artikel 10 Overgangsrecht 18
Artikel 11 Slotregel 19

1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het wijzigingsplan 'Herontwikkeling De Hoge Wal 17 te Heesch' van de gemeente Bernheze;

1.2 wijzigingsplan
het geometrische bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1721.WP…….-OW01 met bijbehorende regels en bijlagen;

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

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 aanduidingsvlak
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;

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

1.8 aan huis verbonden bedrijf
een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de

woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingplichtig is;

1.9 afwijking van de bouwregels en/of de gebruiksregels
een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

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

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

1.12 bebouwingspercentage
een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd;

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

1.14 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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

1.17 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;

1.18 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

1.19 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 en zolder;

1.20 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.21 bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel;

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

1.23 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;

1.24 carport
een overdekte stallingsgelegenheid voor auto's, met niet meer dan twee gesloten wanden;

1.25 eerste bouwlaag
de bouwlaag op de begane grond;

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

1.27 gebruiken
gebruiken, het doen gebruiken, het laten gebruiken en het in gebruik nemen;

1.28 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;

1.29 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;

1.30 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;

1.31 maatvoeringsgrens
de grens van een maatvoeringsvlak;

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

1.33 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;

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

1.35 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;

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

1.37 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;

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

1.39 Staat van Bedrijfsactiviteiten
een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

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

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

1.42 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;

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

1.44 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;

1.45 woning
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

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

2.1.4 de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.5 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, met uitzondering van dakkapellen;

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

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

2.1.8 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;

2.1.9 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.

2.1.10 de oppervlakte van een dak
de oppervlakte van de projectie van de buitenafmetingen van het dak met inbegrip van de randen en goten, op een horizontaal vlak.

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 artikel 1.29, wordt bij nieuwe gebouwen de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer aangehouden.

2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Woningen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – patio’: patiowoningen.
b. nieuwe woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’, met inachtneming van dat maximumaantal;
c. aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat per woning maximaal 40% van de vloeroppervlakte mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep tot een maximum van 50 m2.;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Algemeen

a. de hoofdgebouwen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. de totale oppervlakte van gebouwen bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding maximum bebouwingspercentage (%)’ aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel;
c. de afstand tot gebouwen tot perceelsgrenzen bedraagt 0 m of ten minste 1 m.
d. bebouwing dient geconcentreerd te worden aan de binnenzijde van het perceel;

3.2.2 Hoofdgebouwen

a. per bouwperceel is één hoofdgebouw toegestaan;
b. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’ aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte.

3.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

a. bijgebouwen, aan- en uitbouwen worden achter (het verlengde) van de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd;

b. goot- en bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m.

3.2.4 Carports en overkappingen

Carports en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

a. per hoofdgebouw zijn maximaal 2 carports en/of overkappingen toegestaan voor de bestemmingen “Wonen”;
b. gesitueerd maximaal 1 m voor (het verlengde van de) voorgevel van het hoofdgebouw;
c. oppervlakte maximaal 30 m^2;
d. hoogte maximaal 3,25 m.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

a. erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen woningen: 1m;
b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen woningen: 2m, met dien verstande dat in hoeksituaties (de zijgevel van de woning grenst aan een straat, openbaar groen of water) de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vanaf (het verlengde van) de voorgevel tot 4 m daarachter maximaal 1m bedraagt;
c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van gebouwen en gronden voor bedrijfsmatige activiteiten;
b. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van bewoning.

3.3.2. Parkeren

a. 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.

b. Nieuwbouw en/of wijziging van het gebruik binnen dit bestemmingsplan is slechts toegestaan indien voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de Parkeernormennota Gemeente Bernheze.

3.3.3. Voorwaardelijke verplichting waterberging
Een op grond van lid 3.2 toelaatbaar gebouw mag uitsluitend worden gebruikt als woning indien er per woning 18 m3 regenwaterberging, dat regenwater vertraagd afvoert, werkend aanwezig is.

3.3.4 Geluid
a. De volgens de NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied mag aantoonbaar niet kleiner zijn dan het verschil tussen de gecumuleerde geluidsbelasting voor wegverkeer exclusief aftrek volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder en 33 dB. De gecumuleerde geluidbelasting door wegverkeer exclusief aftrek volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder is opgenomen in het geluidsrapport “Akoestisch onderzoek – Geluidsbelasting Bouwplan De Hoge Wal Heesch”, met kenmerk 15774-02, Rap-01 van 10 januari 2020”.
b. De uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte heeft volgens de NEN 5077 een bepaalde karakteristieke geluidwering die maximaal 2 dB lager is dan karakteristieke geluidwering bedoeld in lid 3.3.4a.

3.3.5 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing
Bij het bouwen van gebouwen of bouwwerken, als bedoeld onder het lid 3.2, ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – patio’, dient binnen een jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen, doch uiterlijk binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan 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.

3.4 Afwijking van de gebruiksregels

3.4.1 Aan huis verbonden bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 jo. artikel 3.3.1 onder a voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

a. het een bedrijf betreft genoemd in de categorieën 1 of 2 van de 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;
b. de oppervlakte maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de bebouwing bedraagt tot een maximum van 50 m2;

c. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
d. de activiteiten alleen in gebouwen plaatsvinden;
e. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

3.4.2 Voorwaarden voor afwijking

Afwijking als bedoeld in artikel 3.4.1 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 niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 2

4.1 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 hoge archeologische verwachtingswaarde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 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 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.

4.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 4.2.1 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.

4.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in 4.2.1 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 4.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

4.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 4.1 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.

4.3.2 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.

4.3.3 Uitzondering omgevingsvergunning

Het is 4.3.1 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 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.

3. ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

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 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergrondse bouwwerken

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

a ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend binnen de de contouren van de bovengrondse bebouwing worden opgericht;

b de maximale bouwdiepte, inclusief de fundering, bedraagt 3 meter onder peil.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

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.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Veiligheidszone – LPG

8.1.1 Aanduidingomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding ‘veiligheidszone - LPG’ zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een LPG-installatie.

8.1.2 Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (Artikel 3 tot en met Artikel 19) zijn op de in artikel 28.3.1 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

8.1.3 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (Artikel 3 tot en met Artikel 19) mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de in artikel 8.1.2 genoemde functies.

8.1.4 Afwijking van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikelen 8.1.2 en 8.1.3 voor het toestaan van de in artikel 8.1.2 genoemde functies en het bouwen van gebouwen ten behoeve van die functies voor zover in overeenstemming met de andere bestemming, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

8.1.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

a. het verplaatsen of verkleinen van het aanduidingsvlak 'veiligheidszone - LPG' in verband met het verplaatsen van het LPG-vulpunt c.q. het verkleinen van de LPG-doorzet als aangeduid op de verbeelding, mits het woon- en leefmilieu van het bouwperceel niet verslechtert;

b. het verwijderen van het aanduidingsvlak 'veiligheidszone - LPG', mits het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de LPG-installatie wordt beëindigd.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 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.

9.2 Afwijking als bedoeld in artikel 9.1 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 10 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

a de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;

b de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;

c de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;

d het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;

e de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;

f de ruimte tussen bouwwerken.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Algemeen

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.

11.1.2 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 Uitzondering

Artikel 11.1.1 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Algemeen

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

11.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, 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.

11.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.2.4 Uitzondering

Artikel 11.2.1 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 wijzigingsplan Herontwikkeling De Hoge Wal 17 te Heesch.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van ……

De voorzitter, De griffier,

…… ……

Bijlage bij de regels
Bijlage 1 landschappelijk 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