# BESTEMMINGSPLAN

## ‘BOOGSTRAAT 16 HEESCH’

## REGELS

7 JANUARI 2022

STATUS: VASTGESTELD

*Gemeente Bernheze*

# Bestemmingsplan

# *'Boogstraat 16 Heesch'*


**Gegevens opdrachtgever**

**Naam** **:** Dhr. E. Hanegraaf

**Adres** **:** Venloop 7

**Postcode** **:** 5384WS

**Plaats** **:** Heesch

**Gegevens adviesbureau**

**Naam** : Pittiger in planologie

**Adres** : Verwestraat 32

**Postcode** : 5491BZ

**Plaats** : Sint Oedenrode

**Telefoon** : 06-19743337

**E-Mail** : info@pittiger.com

**Internet** : www.pittiger.com

# INHOUDSOPGAVE


**Hoofdstuk 1 Inleidende regels ..... 2**
Artikel 1 Begrippen ..... 2
Artikel 2 Wijze van meten ..... 6

**Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels ..... 8**
Artikel 3 Agrarisch ..... 8
Artikel 4 Waarde - Archeologie 3 ..... 14

**Hoofdstuk 3 Algemene regels ..... 16**
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel ..... 16
Artikel 6 Algemene bouwregels ..... 17
Artikel 7 Algemene gebruiksregels ..... 18
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels ..... 19
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels ..... 20
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels ..... 21
Artikel 11 Overige regels ..... 22

**Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels ..... 23**
Artikel 12 Overgangsrecht ..... 23
Artikel 13 Slotregel ..... 24

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

**1.1 plan:**
het bestemmingsplan Boogstraat 16 Heesch met identificatienummer NL.IMRO.1721.BPBoogstr16-vg01 van de gemeente Bernheze;

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

**1.3 aan huis gebonden beroep:**
een dienstverlenend beroep, dat in of bij de woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

**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 agrarisch grondgebruik:**
de aanwending van open grond ten behoeve van het agrarisch bedrijf;

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

**1.8 bestaand:**
a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 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 aangegeven;
b. bij gebruik: dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

**1.9 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;

**1.10 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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

**1.12 bouwen:**
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

**1.13 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;

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

**1.15 bouwperceelgrens:**
**de** een grens van een bouwperceel;

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

**1.17 bouwwerk:**
een bouwkundige constructie ven enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

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

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

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

**1.21 gebruik:**
het gebruiken, doen en laten gebruiken;

**1.22 hoofdgebouw:**
Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

**1.23 lawaaisporten**
een sportactiviteit waarbij motorisch 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;

**1.24 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 nevenactiviteit volgt in dit kader uit de afhankelijkheid van de hoofdfunctie;

**1.25 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;

**1.26 overig bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

**1.27 pand:**
De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

**1.27 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 centimeter;
b. in andere gevallen: de hoogte van de weg ter plaatse van de toegang tot het gebouw vermeerderd met 2 centimeter 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;

**1.28 recreatief medegebruik:**
vorm van recreatie waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is, doch kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals wegbewijzeringsbordjes, picknickbanken en draaihekjes;

**1.29 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;

**1.30 ruimtelijke uitstraling:**
de waarneembare invloed van landschappelijke, stedenbouwkundige, waterhuishoudkundige en cultuurhistorische aard op de omgeving:

**1.31 schuilgelegenheid:**
een gebouw dat bedoeld is voor het bieden van beschutting en schuilruimte voor vee;

**1.32 streekeigen producten:**
ambachtelijke of geteelde producten die kenmerkend zijn voor deze regio;

**1.33 voorgevellijn:**
een virtuele lijn die samenvalt met de bestaande voorgevel van de woning of een hoofdgebouw en het

bouwvlak waarop de woning of het hoofdgebouw zich bevindt en die doorloopt tot de zijdelingse perceelsgrens;

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

**1.34 woning:**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van niet meer dan één 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 perceelsgrens*

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 gebouw*

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 bouwdelen

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 meter 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 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. een burgerwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte';
c. ontwikkeling van een aantrekkelijk en gevarieerd woon- en leefklimaat ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - woonwerkontwikkelingsgebied'
d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
e. groenvoorzieningen;
f. extensieve dagrecreatie;
g. doeleinden van openbaar nut;

één en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelsontsluitingen, onverharde wegen, kavelpaden, landschapselementen 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, waarbij de volgende eisen gelden:

#### *3.2.1 Algemeen*

a. hoofdgebouwen en (vrijstaande) bijgebouwen worden uitsluitend opgericht binnen een bouwvlak;
b. per bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' is maximaal één vrijstaande woning toegestaan;
c. het gebruik van een woning voor een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits:
    1. de functie ondergeschikt blijft aan de hoofdfunctie;
    2. er maximaal 100 $m^2$ van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen;
    3. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd van ter plaatse vervaardigde producten.
    4. inrichtingen ex. artikel 2.4 IVbM zijn niet toegestaan;
d. de oprichting van windturbines is niet toegestaan;
e. buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak zijn binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

#### *3.2.2 Specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte*

Voor het oprichten van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' gelden de volgende eisen:

a. woningen, inclusief bijgebouwen:

| | |
|---|---|
| inhoud hoofdgebouw | maximaal 1.000 $m^3$ (inclusief aangebouwde bijgebouwen) |

| | |
|---|---|
| goothoogte hoofdgebouw | maximaal 4 meter |
| bouwhoogte hoofdgebouw | maximaal 8 meter |
| afstand woning ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens | minimaal 5 meter |
| afstand woning ten opzichte van de weg | minimaal 5 meter |
| afstand bijgebouwen ten opzichte van de voorgevelrooilijn | minimaal 2 meter |
| afstand bijgebouwen ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens | minimaal 5 meter |
| gezamenlijke oppervlakte vrijstaande bijgebouwen | maximaal 100 m2 |
| goothoogte bijgebouwen | maximaal 3 meter |
| bouwhoogte bijgebouwen | maximaal 6 meter |
| dakvorm bijgebouwen | zowel een plat dak als een dak met kapvorm |
| afstand woning tot de vrijstaande bijgebouwen | minimaal 3 meter en maximaal 20 meter |

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

| | bouwhoogte | gezamenlijke oppervlakte | aantal |
|---|---|---|---|
| erfafscheidingen | maximaal 2 meter,<br>vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter | | |
| carport/ overkapping | maximaal 3 meter | maximaal 30 $m^2$ | maximaal 2 |
| overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | maximaal 3 meter | | |

c. ondergrondse bouwwerken tot een bouwdiepte van maximaal 3 meter zijn toegestaan daar waar bovengronds gebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd.

### 3.3 Nadere eisen

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

a. het straat en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;

c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; 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*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder a voor een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en/ of voor het bepaalde in 3.2.2 onder a voor het oprichten van gebouwen op een kleinere afstand tot de weg, onder de voorwaarden dat:

a. dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
b. hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
c. het woon- en leefklimaat van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast, dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig mogen worden beperkt;
d. de waterhuishoudkundige situatie niet onevenredig wordt aangetast.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 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;
c. het gebruik van gronden en opstallen voor detailhandel behoudens detailhandel als bedoeld in 3.2.1 onder c sub 3;
d. het gebruik van de gebouwen voor de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders;
e. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van zelfstandige bewoning;
f. het gebruik van de gronden voor de beoefening van lawaaisporten.

3.5.2 Voorwaardelijke verplichtingen

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden en gebouwen ter plaatse van:

a. de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing’, is alleen toegestaan indien de landschappelijke inpassing binnen maximaal 24 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is aangelegd conform het inrichtingsplan en aldus in stand wordt gehouden. Onder inrichtingsplan wordt in deze planregels verstaan het landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels;
b. de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte’, is alleen toegestaan als binnen het plan een werkende hemelwatervoorziening aanwezig is en in stand wordt gehouden die 18 m3 regenwater kan bergen en infiltreren;
c. de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte’ is alleen toegestaan als binnen het plan voorzien is in 2 vanaf de openbare weg bereikbare parkeerplaatsen van tenminste 2,5 meter breed en 5 meter lang. Een garage wordt niet meegeteld bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen;

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

*3.6.1 Afwijken ten behoeve van recreatieve nevenactiviteiten*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 en recreatieve nevenactiviteiten zoals bed & breakfast, camping, theeschenkerij et cetera toestaan bij een woning onder de voorwaarden dat:

a. deze nevenactiviteit is in de woning en de daarbij behorende aangebouwde en vrijstaande

bijgebouwen toegestaan;
b. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
c. bed & breakfast vindt uitsluitend plaats in bestaande gebouwen, er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de bed & breakfast plaats;
d. de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 $m^2$;
e. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn 5 kamers en in totaal maximaal 10 (éénpersoons)bedden toegestaan;
f. geen onevenredige (extra) hinder of belemmeringen wordt veroorzaakt voor omliggende bedrijven of woningen;
g. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
h. het kampeerterrein qua situering aansluit op bestaande (en reeds geplande) infrastructuur;
i. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
j. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden.

*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 gronden niet onevenredig mogen worden beperkt;
d. 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 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 landschapselementen plaatsvindt.

## Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

### 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 2.500 m2 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.

*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 voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van 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 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.

### *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 in 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 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.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

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 ontheffing voor 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.

## Artikel 7 Algemene gebruiksregel

Het is verboden te bouwen dan wel de gronden te gebruiken in strijd met de bestemming.

## Artikel 8 Algemene aanduidingsregel

### 8.1 Wetgevingzone - woonwerkontwikkelingsgebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - woonwerkontwikkelingsgebied' zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen in 3.1.

## Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

### 9.1 Bevoegdheid voor afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

a. de planregels en 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. 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 afwijken 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- en ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 meter;
d. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen hoger dan 2,5 meter, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen'
e. van in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlaktematen mits:
    1. dit noodzakelijk is vanuit constructieve vereisten, architectonisch belang of oogpunt van duurzaamheid;
    2. de vergroting maximaal 10% bedraagt;
    3. de toegestane maximale inhoud niet wordt overschreden.

### 9.2 Afwegingskader

Een in 9.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

## Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

### 10.1 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.

### 10.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in 10.1 genoemde wijzigingsregels vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

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

## Artikel 11 Overige regels

### 11.1 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.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 12 Overgangsrecht

### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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 eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het eerste lid 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.

### 12.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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 eerste lid, 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 eerste lid 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan ‘Boogstraat 16 Heesch’.

## Bijlagen bij regels

## Bijlage 1 Beplantingsplan