

**BESTEMMINGSPLAN
HEUVELSTRAAT 82
NISTELRODE
GEMEENTE BERNHEZE**

REGELS EN VERBEELDING

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/ of abiotische waarden	15
3.1	Bestemmingsomschrijving	15
3.2	Bouwregels	15
3.3	Specifieke gebruiksregels	16
3.3.1	Strijdig gebruik	16
3.3.2	Specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing	16
3.4	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	16
3.4.1	Verbod	16
3.4.2	Uitzonderingen op verbod	17
3.4.3	Afwegingskader	17
3.4.4	Waarden	17
Artikel 4	Agrarisch met waarden - Leefgebied struweelvogels	19
4.1	Bestemmingsomschrijving	19
4.2	Bouwregels	19
4.2.1	Algemeen	19
4.2.2	bedrijf	20
4.2.3	Specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte	21
4.3	Nadere eisen	22
4.4	Afwijken van de bouwregels	22
4.4.1	Algemeen	22
4.4.2	Aanvullend afwegingskader	23
4.5	Specifieke gebruiksregels	23
4.5.1	Strijdig gebruik	23
4.5.2	Parkeren	24
4.5.3	Buitenopslag	24
4.5.4	Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing	24
4.5.5	Specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing	24
4.5.6	Recreatieve nevenfunctie	24
4.5.7	Afwijken ten behoeve van recreatieve nevenactiviteiten	25
4.5.8	Aanvullend afwegingskader	25
4.6	Wijzigingsbevoegdheid	26
4.6.1	Algemeen	26
Artikel 5	Leiding - Riool	27
5.1	Bestemmingsomschrijving	27
5.2	Bouwregels	27
5.2.1	Algemeen	27
5.2.2	Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	27
5.3	Afwijken van de bouwregels	27
5.3.1	Algemeen	27
5.3.2	Afwegingskader	27
5.4	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	28
5.4.1	Algemeen	28
5.4.2	Uitzonderingen op verbod	28

5.4.3	Afwegingskader	28
Artikel 6	Waarde - Aardkundig waardevol gebied	29
6.1	Bestemmingsomschrijving	29
6.2	Specifieke gebruiksregels	29
Artikel 7	Waarde - Archeologie 3	30
7.1	Bestemmingsomschrijving	30
7.2	Bouwregels	30
7.2.1	Omgevingsvergunning voor het bouwen	30
7.2.2	Voorwaarden	30
7.2.3	Bouwverbod	30
7.3	Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden	31
7.3.1	Verbod	31
7.3.2	Verlening	31
7.3.3	Uitzondering omgevingsvergunning	31
Artikel 8	Waarde - Wijkgebieden	32
8.1	Bestemmingsomschrijving	32
8.2	Bouwregels	32
8.2.1	Algemeen	32
8.3	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	32
8.3.1	Algemeen	32
8.3.2	Uitzonderingen op verbod	32
8.3.3	Afwegingskader	32
Hoofdstuk 3	Algemene regels	33
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	33
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	34
10.1	groenblauwe mantel	34
10.2	wetgevingzone - woonwerkontwikkelingsgebied	34
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	35
11.1	Afwijkingsbevoegdheid	35
11.2	Afwegingskader	35
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	36
12.1	Wijzigingsbevoegdheid	36
12.1.1	Algemeen	36
12.1.2	Afwegingskader	36
12.2	Algemene sloopregeling	36
12.2.1	Algemeen	36
12.2.2	Specifieke bevoegdheid	36
12.2.3	Aanvullend afwegingskader	37
Artikel 13	Overige regels	38
13.1	Werking wettelijke regelingen	38
13.2	Schema van volgorde dubbelbestemmingen	38
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	39
Artikel 14	Overgangsrecht	39
14.1	Overgangsrecht bouwwerken	39
14.2	Omgevingsvergunning	39
14.3	Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken	39
14.4	Overgangsrecht gebruik	39
14.5	Strijdig gebruik	39

14.6	Verboden gebruik	40
14.7	Uitzondering op het overgangsrecht gebruik	40
Artikel 15	Slotregel	41

Bijlage 1: Beplantingsplan

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Heuvelstraat 82 Nistelrode' van de gemeente Bernheze.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1721.BPHeuvelstr82-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aan huis gebonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een 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 aangebouwde bijgebouwen:

een uitbreiding van het hoofdgebouw, die wat afmetingen betreft ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.7 agrarisch grondgebruik:

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

1.8 bebouwing:

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

1.9 bedrijfseigen producten:

producten die op het eigen bedrijf worden geproduceerd.

1.10 bedrijf:

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

1.11 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming of het toegelaten gebruik van het gebouw of terrein, noodzakelijk is.

1.12 bestaand:

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

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bijgebouw:

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

1.16 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.

1.17 bouwgrens:

grens van een bouwvlak.

1.18 bouwvlak:

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

1.19 bouwwerk:

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

1.20 burgerwoning:

een woning, niet zijnde een bedrijfswoning.

1.21 carport/overkapping:

een bouwwerk dat zowel feitelijk als in visueel ruimtelijke zin aan maximaal twee zijden, een gesloten, al dan niet eigen, wand kent.

1.22 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.

1.23 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.

1.24 functietype:

verzamelnaam voor het soort bebouwing en gebruik zoals die op grond van onderhavig bestemmingsplan van toepassing is.

1.25 gebouw:

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

1.26 gebruik:

het gebruiken, doen en laten gebruiken.

1.27 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als 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-, 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 kampeermiddel:

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

1.31 kampeerterrein:

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht en blijkens die inrichting bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen 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 milieucategorie:

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

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 nevenschiktheid 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 aard, de uitstraling en de inkomensverwerving kleiner zijn dan de hoofdactiviteit ter plaatse.

1.39 opslag (statisch):

binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijnde voor handel en niet worden opgeslagen voor een niet-agrarisch bedrijf elders, zoals (seizoen)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke.

1.40 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;

1.41 perceelsgrens:

de kadastrale grens van een perceel.

1.42 permanente bewoning:

het feitelijk bewonen van een verblijf als hoofdverblijf.

1.43 recreatieverblijf:

een kampeermiddel, een stacaravan, een zomerwoning of een recreatiewoning (een gebouw dat dient als recreatieverblijf) waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.44 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.

1.45 schuilgelegenheid:

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

1.46 teeltondersteunende voorzieningen:

ondersteunende voorzieningen die een onderdeel zijn van de vollegrondse bedrijfsvoering van een tuinbouwbedrijf, fruitteeltbedrijf of boomkwekerij.

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 tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:

teeltondersteunende voorzieningen welke op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 6 aaneengesloten maanden per jaar. De voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik.

1.49 verblijfsrecreatie:

een vorm van recreatief gebruik met nachtverblijven van recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.50 verhard:

een verharding bestaande uit baksteen, tegels, beton en/of asfalt, alsmede daarmee vergelijkbare vaste/gesloten materialen.

1.51 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.

1.52 vormverandering:

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

1.53 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.

1.54 wijstgebied:

gebied waarin het grondwater als gevolg van een slecht doorlatende kleilaag langs een breukzone in een opwaartse beweging aan de oppervlakte komt.

1.55 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.2 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;

2.3 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;

2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 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;

2.6 de horizontale diepte van een gebouw

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

2.7 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;

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.9 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.

2.10 ondergeschikte bouwonderdelen

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

2.11 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.

2.12 afstemming peil

Bij de afstemming met het peil, zoals omschreven in artikel 1.59, wordt bij nieuwe gebouwen de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer aangehouden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/ of abiotische waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/ of abiotische waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, bescherming en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige droge en natte natuurwaarden, waaronder beekherstel;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden;
- d. behoud van landschapselementen;
- e. instandhouding van de typerende geologie/ geomorfologie;
- f. agrarisch grondgebruik;
- g. het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel';
- h. ontwikkeling van een aantrekkelijk en gevarieerd woon- en werkklimaat ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - woonwerkontwikkelingsgebied';
- i. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- j. groenvoorzieningen;
- k. extensieve dagrecreatie;
- l. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

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

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/ of abiotische waarden' 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 uitsluitend mogen worden opgericht binnen het bouwvlak.
- b. buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 2 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 *Strijdig gebruik*

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

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

3.3.2 *Specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing*

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' zijn uitsluitend bedoeld voor de ontwikkeling en het behoudt van natuur.

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

3.4.1 *Verbod*

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

- a. het afgraven;
- b. het ophogen;
- c. het vergraven;
- d. het diepploegen en -woelen;
- e. het egaliseren;
- f. het indrijven van voorwerpen in de grond;
- g. het aanleggen van drainage;
- h. het aanleggen van onderbemaling;
- i. het aanleggen, verbreden of verbeteren van sloten en greppels;
- j. het dempen van sloten of greppels;
- k. het dempen van kleine geïsoleerde wateren;
- l. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen;
- m. het rooien van houtgewas;
- n. het aanplanten van houtgewas;
- o. het omzetten van grasland in bouwland;
- p. het omzetten van grasland in boomkwekerij of sierteeltgrond;
- q. het aanbrengen van verhardingen groter dan 200 m²;
- r. het aanbrengen van verhardingen op wegen en (fiets)paden;

- s. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
- t. het gebruik van afdekmaterialen en lage tunnels;

3.4.2 *Uitzonderingen op verbod*

Het in 3.4.1 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.

3.4.3 *Afwegingskader*

Uitvoering van de in 3.4.1 genoemde werken of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden.

3.4.4 *Waarden*

Onder de in 3.4.3 genoemde waarden worden verstaan:

- a. ten aanzien van de in 3.4.1 onder a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, l, q, en t genoemde werken of werkzaamheden: de waarden van de typerende geologie/ geomorfologie zoals tot uitdrukking komend in de aardkundige vorm van het object of gebied (oude stroomgeulen, steilranden etc.), bodemopbouw en instandhouding van de grondwaterstand in klei-of veengebieden;
- b. ten aanzien van de in 3.4.1 onder k, l en m genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van levensgemeenschappen van plassen en poelen, bepaald door:
 - 1. matig voedselrijk,
 - 2. gevoed door grondwater,
 - 3. ondiep,
 - 4. omgeven door ruigtekruiden en struweel, hydrologisch geïsoleerd in cultuurlandschap;
- c. ten aanzien van de in 3.4.1 onder a, b, c, d, e, f, m, p, q en t genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van levensgemeenschappen van slootkanten, bepaald door:
 - 1. gemiddeld hoge grondwaterstand,
 - 2. microreliëf,
 - 3. geleidelijke gradiënt in nat-droog,
 - 4. soms ondoorlatende laag in ondergrond,
 - 5. extensief maaibeheer,
 - 6. flauw talud sloot;
- d. ten aanzien van de in 3.4.1 onder m genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van levensgemeenschappen van struwelen en houtwallen, bepaald door:
 - 1. aanwezigheid van een gevarieerde boom-, struik en kruidlaag,
 - 2. microreliëf,
 - 3. (gedeeltelijk) aaneengesloten linten;
- e. ten aanzien van de in 3.4.1 onder i, j en m genoemde werken of werkzaamheden: het besloten coulissenlandschap, bepaald door landschappelijke elementen afgewisseld met landbouwgronden in kleine eenheden;

- f. ten aanzien van de in 3.4.1 onder o, p en t genoemde werken of werkzaamheden: het open landschap, bepaald door het ontbreken van opgaande begroeiing en bebouwing;
- g. ten aanzien van de in 3.4.1 onder a, b, c, d, e, n, q, en t genoemde werken of werkzaamheden: het open akkercomplex, bepaald door reliëf, vorm en functie van de akkers;
- h. ten aanzien van de in 3.4.1 onder a, b, c, d, e, n, q, en t genoemde werken of werkzaamheden: het open akkercomplex, bepaald door reliëf, vorm en functie van de akkers;

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Leefgebied struweelvogels

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Leefgebied struweelvogels' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van het aanwezige besloten of halfopen landschap met een kleinschalige percelering, houtwallen, ruige perceelsranden en slootkanten;
- b. het behoud, bescherming en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden;
- c. instandhouding van de typerende geologie/ geomorfologie;
- d. agrarisch grondgebruik;
- e. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- f. een bedrijf ten behoeve van statische opslag ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- g. een recreatieve nevenfunctie in de vorm van twee recreatieverblijven ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- h. een burgerwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte';
- i. het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel';
- j. ontwikkeling van een aantrekkelijk en gevarieerd woon- en werkklimaat ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - woonwerkontwikkelingsgebied';
- k. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- l. groenvoorzieningen;
- m. extensieve dagrecreatie;
- n. doeleinden van openbaar nut;

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

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch met waarden - Leefgebied struweelvogels' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming, waarbij de volgende eisen gelden:

4.2.1 Algemeen

- a. hoofdgebouwen en bijgebouwen 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;
- d. 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 m² van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen;
 - 3. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd van ter plaatse vervaardigde producten.
- e. inrichtingen ex onderdeel D van bijlage 1 van het Bor (betreffende de zogenaamde 'grote lawaaimakers') zijn niet toegestaan;

4.2.2 bedrijf

Voor de bouwwerken ten dienste van een bedrijf (functietype 'bedrijf') gelden de volgende eisen:

a. bedrijfsgebouwen

goothoogte	4,1 m
bouwhoogte	7 m
bebouwd oppervlak	805 m ²
afstand tot de bestemming verkeer	min. 15 m
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m
afstand tot voorgevelrooilijn	min 2 m

b. bedrijfswoningen inclusief aangebouwde bijgebouwen:

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

c. vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning:

goothoogte	max. 3 m
bouwhoogte	max 6 m
gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen	max 100 m ²
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand tot bedrijfswoning	min. 3 m. en max. 20 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

	bouwhoogte	gezamenlijke oppervlakte	aantal
erfafscheidingen	max. 2 m., vóór de voorgevelrooilijn max. 1 m		
carport/ overkapping	max. 3 m.	max. 30 m ²	max. 2
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 6 m.		

4.2.3 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' op de verbeelding gelden de volgende eisen:

a. woningen, inclusief bijbehorende bouwwerken

inhoud hoofdgebouw	maximaal 1.000 m ³ (inclusief aangebouwde bijgebouwen)
gothoogte hoofdgebouw	maximaal 4 meter
bouwhoogte hoofdgebouw	maximaal 10 meter
afstand bijbehorend bouwwerk ten opzichte van de voorgevellijn	minimaal 2 meter
afstand bijbehorend bouwwerk tot zijdelingse perceelsgrens	minimaal 5 meter
gezamenlijke oppervlakte vrijstaande bijbehorende bouwwerken	maximaal 100 m ²
gothoogte bijbehorende bouwwerken	maximaal 3 meter
bouwhoogte bijbehorende bouwwerken	maximaal 6 meter
dakvorm	bijgebouwen mogen worden voorzien van zowel een plat dak als van een dak met kapvorm
afstand woning tot de vrijstaande bijbehorende bouwwerken	minimaal 3 meter en maximaal 20 meter

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

	bouwhoogte	gezamenlijke oppervlakte	aantal
erfafscheidingen	maximaal 2 meter, vóór de voorgevellijn 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.
- d. per bestemmingsvlak is één rijbak t.b.v. hobbymatig gebruik toegestaan onder de voorwaarden dat:
1. de rijbak een maximale oppervlakte van 800 m² heeft;
 2. de rijbak uitsluitend is toegestaan achter de voorgevelrooilijn
 3. de hoogte van de omheining maximaal 1,5 meter mag bedragen;
 4. lichtmasten niet zijn toegestaan;
 5. de afstand tot de woningen op de omliggende percelen minimaal 25 meter bedraagt; de rijbak landschappelijk wordt ingepast.

4.3 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;

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 4.2 voor een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, onder de voorwaarden dat:
 1. dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 2. hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

- b. het bepaalde in 4.2 voor een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen van maximaal 100 m². In geval van sloop van overtollige bebouwing (overmaat) mag maximaal 25% van het te slopen oppervlak worden vervangen tot een maximum oppervlakte van 200 m²;
- c. het bepaalde in 4.2, voor het oprichten van gebouwen op een kleinere afstand tot de bestemming 'Verkeer', onder de voorwaarde dat:
 - 1. dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 - 2. hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- d. het bepaalde in 4.2 voor het oprichten van erfafscheidingen, waaronder mede worden begrepen terreinomheiningen en open hekwerken, buiten het bouwvlak tot een maximum hoogte van 2 m., onder de voorwaarden, dat er geen onevenredige aantasting is van de open structuur van de omgeving;
- e. het bepaalde in 4.2 voor het oprichten van schuilgelegenheden buiten het bouwvlak ten behoeve van het hobbymatig houden van vee tot een maximum oppervlakte van 15 m² en een maximale hoogte van 2,5 m en minimaal één zijde open, onder de voorwaarden dat:
 - 1. het desbetreffende perceel een aaneengesloten oppervlakte heeft van tenminste 2500 m²;
 - 2. de waarden van de gronden, als bedoeld in 4.1, niet onevenredig worden aangetast;
- f. het bepaalde in 4.2.1 onder c voor het oprichten van vervangende nieuwbouw buiten de bestaande fundamenteën, onder de voorwaarden, dat:
 - 1. de nieuwe locatie vanuit stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch oogpunt gewenst of toelaatbaar is;
 - 2. hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;

4.4.2 Aanvullend afwegingskader

Een in 4.4.1 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.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik, wordt gerekend het gebruik van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in 4.1 waaronder in ieder geval wordt verstaan:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, waaronder tevens caravans of woonunits ten behoeve van de bewoning door seizoensarbeiders of permanente bewoning;
- b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van de gebouwen voor de huisvesting van seizoensarbeiders;

- d. het gebruik van bedrijfsgebouwen en bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
- e. het gebruik van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning;
- f. het gebruik van de gronden voor de beoefening van lawaaisporten;
- g. inrichtingen ex onderdeel D van bijlage 1 van het Bor (betreffende de zogenaamde 'grote lawaaimakers') zijn niet toegestaan;
- h. de aanleg van blijvende ondersteunende voorzieningen voor teelt van gewassen vrij van de grond;

4.5.2 *Parkeren*

Het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bebouwing is uitsluitend toegestaan als op deze gronden, conform het gemeentelijke parkeerbeleid en de daarbij behorende Parkeernormennota gemeente Bernheze, voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.

4.5.3 *Buitenopslag*

- a. Het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden ten behoeve van buitenopslag is niet toegestaan.

4.5.4 *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

- a. Het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bebouwing voor de woonfunctie is uitsluitend toegestaan als op deze gronden een landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd (en in stand gehouden) overeenkomstig het beplantingsplan in Bijlage 1;
- b. De landschappelijke inpassing zoals benoemd onder a dient duurzaam instand te worden gehouden.
- c. De landschappelijke inpassing, zoals bedoeld onder a, dient uiterlijk 2 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan te zijn voltooid.

4.5.5 *Specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing*

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' zijn uitsluitend bedoeld voor de ontwikkeling en het behoudt van natuur.

4.5.6 *Recreatieve nevenfunctie*

Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' mogen als recreatieve nevenactiviteit twee recreatieverblijven worden geëxploiteerd onder de volgende voorwaarden:

- a. de recreatieve nevenactiviteit blijft ondergeschikt aan de hoofdactiviteit;
- b. deze nevenactiviteit is slechts toegestaan binnen bestaande bebouwing;
- c. de totale gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 170 m²;
- d. ten behoeve van de logiesfunctie zijn maximaal 10 (éénpersoons)bedden toegestaan;
- e. geen onevenredige (extra) hinder of belemmeringen wordt veroorzaakt voor omliggende bedrijven of woningen;

- f. permanente bewoning of huisvesting van seizoenarbeiders en tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- g. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden.

4.5.7 *Afwijken ten behoeve van recreatieve nevenactiviteiten*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 en recreatieve nevenactiviteiten zoals bed & breakfast, theeschenkerij etc toestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' 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 m²;
- 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.

4.5.8 *Aanvullend afwegingskader*

Een in 4.5.7 genoemde omgevingsvergunning kan bovendien slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. het functietype 'bedrijf', wijzigen in het functietype 'wonen', onder de voorwaarden dat:
 1. ter plaatse alle bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
 2. het aantal woningen niet toeneemt;
 3. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
 4. uit een ingesteld bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
 5. sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling;
 6. de regels in artikelen 4.2.3 en 12.2 in acht genomen worden;
 7. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;
 8. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 9. de wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;

Artikel 5 Leiding - Riool

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming (basisbestemming), met voorrang mede bestemd voor een rioolwatertransportleiding, ten behoeve van het transport van rioolwater met daarbij behorende leidingzone en overige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van 5.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van de (basis)bestemming.

5.3.2 Afwegingskader

Een in 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit overleg met de leidingbeheerder blijkt dat daartegen met het oog op het doelmatig functioneren van de transportleiding geen bezwaar bestaat.

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

5.4.1 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.

5.4.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 5.4.1 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.

5.4.3 Afwegingskader

Een in 5.4.1 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 6 Waarde - Aardkundig waardevol gebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Aardkundig waardevol gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en bescherming van de aan het gebied toegekende aardkundige waarden, gekenmerkt door het aanwezig zijn van bijzondere aardkundige verschijnselen zoals dalglooiingen, steilranden en bodemovergangen.

6.2 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik, wordt gerekend het gebruik van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in 6.1, waaronder in ieder geval wordt verstaan het afgraven, verlagen, egaliseren of ophogen van de bodem.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 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.

7.2 Bouwregels

7.2.1 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.

7.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 7.2.1 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.

7.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in 7.2.1 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 7.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

7.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 7.1 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 groundbewerkingen 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.

7.3.2 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.

7.3.3 Uitzondering omgevingsvergunning

Het in 7.3.1 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 relictten aanwezig zijn;
- d. de werken en werkzaamheden
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
- f. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

Artikel 8 Waarde - Wijstgebieden

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Wijstgebieden' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming mede bestemd voor het behoud en herstel van de wijstgronden, zijnde een besloten landschapsbeeld door de aanwezigheid van bosjes, elzensingels en knotwilgen met de aanwezigheid van kleine slootjes in de singels.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waarde - Wijstgebieden' aangewezen gronden mag, met uitzondering van de bouwvlakken, niet worden gebouwd.

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

8.3.1 Algemeen

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

- a. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk;

8.3.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 8.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

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

8.3.3 Afwegingskader

Een in 8.3.1 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 groenblauwe mantel

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'groenblauwe mantel' zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen bij: 4.1. 4.2.1, 4.6.1 onder a.

10.2 wetgevingzone - woonwerkontwikkelingsgebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - woonwerkontwikkelingsgebied' zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen bij: 4.1, 4.5.7 en 4.6.1 onder a.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen:

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

11.2 Afwegingskader

Een in 11.1 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 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Wijzigingsbevoegdheid

12.1.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. nadere aanduidingen met betrekking tot de functie van de verbeelding verwijderen;
- b. bestemmingsgrenzen met max. 5 m. verschuiven.

12.1.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in 12.1.1 genoemde wijzigingsregels vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

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

12.2 Algemene sloopregeling

12.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen, conform het bepaalde in artikel 4.6.1 het plan wijzigen en de functietype ' en 'bedrijf' wijzigen in het functietype 'wonen', onder de voorwaarden dat:

- a. bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt, waarbij geldt dat 100 m² als bijgebouw bij de woning is toegestaan, met dien verstande dat wanneer de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen meer bedraagt dan 100 m² ten hoogste 25% van deze meerdere oppervlakte behouden of vervangen mag worden tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 200 m²;
- b. de gebouwen niet betrokken zijn geweest bij de ruimte-voor-ruimte-regeling, Regeling Beëindiging Veehouderijtakken of een andere regeling waarvoor een sloopvergoeding wordt ontvangen.

12.2.2 Specifieke bevoegdheid

De onder 12.2.1 bedoelde sloop van bestaande gebouwen, mag ook inhouden de sloop van bestaande gebouwen elders in het plangebied, met dien verstande dat de bestemming van het bouwperceel waar gesloopt wordt, gewijzigd wordt in de gebiedsbestemming, danwel het functietype 'wonen' met inachtneming van de wijzigingsbevoegdheid.

12.2.3 Aanvullend afwegingskader

Deze wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op gebouwen, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 13 Overige regels

13.1 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.

13.2 Schema van volgorde dubbelbestemmingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

14.2 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 14.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 14.1 met maximaal 10%.

14.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in 14.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregel van dat plan.

14.4 Overgangsrecht gebruik

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

14.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het plan strijdige gebruik, bedoeld in 14.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

14.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 14.4, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in 14.4 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Heuvelstraat 82 Nistelrode'.