

PLANREGELS

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDENDE REGELS.....	2
Artikel 1 Begrippen.....	2
Artikel 2 Wijze van meten	6
2. BESTEMMINGSREGELS.....	7
Artikel 3 Wonen	7
Artikel 4 Waarde - Archeologie 3	11
3. ALGEMENE REGELS	13
Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling.....	13
Artikel 6 Algemene bouwregels.....	14
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	15
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 9 Algemene procedureregels.....	17
4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	18
Artikel 10 Overgangsrecht.....	18
Artikel 11 Slotregel.....	19

BIJLAGEN

Bijlage I: Staat van Bedrijfsactiviteiten

I. INLEIDENDE REGELS

Artikel I Begrippen

I.1 plan

het bestemmingsplan “t Dorp 54, Heesch” van de gemeente Bernheze;

I.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1721.BPtdorp54HSC-VG01 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

I.3 verbeelding

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

I.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;

I.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

I.6 aan-huis-verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerp-technisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woongebouw wordt uitgeoefend, waarbij het woongebouw 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 het aan-huis-verbonden beroep;

I.7 aan-huis-verbonden bedrijvigheid

bedrijfsmatige activiteiten die in of bij een woongebouw worden uitgeoefend, waarbij het woongebouw in overwegende mate de woonfunctie behoudt, en die een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is en die niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is;

I.8 bebouwing

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

I.9 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep, aan-huis-verbonden bedrijvigheid, een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

I.10 berging

een gebouw, dat in bouwkundig en visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw waarbinnen enkel opslag ten behoeve van de woonactiviteiten is toegestaan;

I.11 bestand

- 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 de inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;

- bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

I.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

I.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

I.14 bijgebouw

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

I.15 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;

I.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

I.17 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;

I.18 bouwperceel

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

I.19 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

I.20 bouwverordening

bouwverordening als bedoeld in artikel 8 van de Woningwet;

I.21 bouwvlak

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

I.22 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;

I.23 carport

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

I.24 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

I.25 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

I.26 erf- en terreinafscheidingen

een tuinmuur, een schutting van beton of hout, een vlechtscherm en andere kant- en klare afscheidingen van een perceel waarop een woning is gesitueerd;

I.27 gebouw

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

I.28 geluidbelasting vanwege het wegverkeer

de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

I.29 geluidgevoelige functies

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

I.30 geluidgevoelige gebouwen

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

I.31 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

I.32 gestapelde woningen

twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen;

I.33 grondgebonden woning

een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

I.34 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

I.35 nevenactiviteit

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

I.36 omgevingsvergunning

vergunning als bedoeld in artikel 1.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

I.37 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, steunend op palen voorzien van een gesloten dak met ten hoogste één wand;

I.38 peil

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die 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 gebouwen zijnde; hiervoor wordt de hoogte gemeten vanaf het aansluitende maaiveld;

I.39 prostitutie

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

I.40 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;

I.41 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering, zoals deze als bijlage bij het onderhavige plan is gevoegd;

I.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;

I.43 voorgevelrooilijn

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

I.44 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

I.45 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;

I.46 woning

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

I.47 woongebouw

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (gestapelde woningen) omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

I.48 zijdelingse perceelgrens

de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt;

I.49 zijgevel

een gevel van een (hoofd)gebouw, niet zijnde een voor- of achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het korst is;

2.2 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;

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 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, met uitzondering van dakkapellen;

2.5 de horizontale diepte van een gebouw

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk

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

2.7 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;

2.8 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;

2.9 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;

2.10 meten

bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de verbeelding en op de schaal waarin het plan is vastgesteld;

2.11 afstemming peil

bij de afstemming met het peil, zoals omschreven in artikel 1.36, wordt bij nieuwe gebouwen de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer aangehouden.

2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woongebouwen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroep, 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;
- b. bijgebouwen, vrijstaand en niet-vrijstaand;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – overkapping', een overkapping;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduidingen – bergingen', bergingen;

met de daarbij behorende:

- e. tuinen en erven;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende algemene regels:

- a. 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 bouwregels is aangegeven, de afwijking niet mag worden vergroot. De voorgaande volzin is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Ten aanzien van het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mogen niet meer woongebouwen worden opgericht dan aangeduid;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- e. de afstand van woongebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ter plaatse van:
 - twee-aaneengebouwde woningen: aan één zijde minimaal 3 meter;
- f. de goot- en bouwhoogte mag niet meer dan 6 meter respectievelijk 10 meter bedragen, tenzij op de verbeelding een andere goot- en/of bouwhoogte is aangegeven;

3.2.3 Bijgebouwen bij grondgebonden woningen

Ten aanzien van het bouwen van bijgebouwen bij grondgebonden woningen gelden de volgende regels:

- a. vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel van vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen, voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan:
 - 60 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 70% is;

- 70 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
 - 80 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
 - 90 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
 - 100 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 800 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
- c. per hoofdgebouw zijn maximaal drie vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
 - d. bijgebouwen worden gesitueerd minimaal 4 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - e. in hoeksituaties (de zijkant van de woning grenst aan een straat of openbaar groen) mag de bouwgrens door het bijgebouw worden overschreden,
 - 1. tot op de zijdelingse perceelsgrens, indien er geen woningen aan diezelfde zijde in de zijstraat zijn gesitueerd;
 - 2. tot op minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens, indien er woningen zijn gesitueerd aan dezelfde zijde in de zijstraat;
 - f. de goothoogte van niet-vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3,25 meter bedragen;
 - g. de dakhelling van niet-vrijstaande bijgebouwen is niet steiler dan de kap van het hoofdgebouw;
 - h. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag respectievelijk niet meer dan 3,25 meter en 5,5 meter bedragen.

3.2.4 Carports bij grondgebonden woningen

Ten aanzien van het bouwen van carports bij grondgebonden woningen gelden de volgende regels:

- a. carports mogen enkel bij een grondgebonden woning worden gebouwd;
- b. carports mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- c. per hoofdgebouw, uitsluitend woongebouw, zijn maximaal 2 carports/overkappingen toegestaan;
- d. carports worden gesitueerd maximaal 1 meter voor de (het verlengde van de) voorgevel van het hoofdgebouw;
- e. de oppervlakte bedraagt maximaal 30 m²;
- f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,25 meter.

3.2.5 Bijgebouwen bij gestapelde woningen

Ten aanzien van het bouwen van bijgebouwen bij gestapelde woningen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen in de vorm van bergingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bergingen';
- b. bijgebouwen in de vorm van een overkapping zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – overkapping';
- c. andere bijgebouwen dan bergingen en een overkapping zijn niet toegestaan bij gestapelde woningen;
- d. de bergingen en overkapping mogen uitsluitend met een plat dak worden afgedekt;
- e. de bouwhoogte van de bergingen en overkapping mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;

3.2.6 Ondergeschikte onderdelen van woongebouwen

Ten aanzien van het bouwen van ondergeschikte onderdelen gelden de volgende regels:

- a. de voorgevelrooilijn mag naar de wegzijde toe uitsluitend worden overschreden door ondergeschikte onderdelen van woningen (erkers);
- b. de horizontale diepte bedraagt maximaal 1,5 m;
- c. de breedte bedraagt maximaal 60% van de breedte van de totale voorgevel (exclusief overkapping boven de voordeur);
- d. de afstand tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 1,5 meter;
- e. de goothoogte bedraagt maximaal 0,25 meter boven de bovenzijde van de verdiepingvloer van het hoofdgebouw, met dien verstande dat het doortrekken van een erker aan de voorgevel tot voorbij en aan één zijgevel is toegestaan mits:
 - 1. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m bedraagt;

2. de breedte aan de zijgevel niet meer dan 1,5 m uit de zijgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
3. de diepte aan de zijgevel maximaal gelijk is aan de diepte van het hoofdgebouw.

3.2.7 Overkappingen

Ten aanzien van het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

- a. overkappingen boven de voordeur zijn toegestaan;
- b. de breedte bedraagt maximaal 120% van de breedte van de entreepartij, tenzij de overkapping één constructie vormt met een erker;
- c. de horizontale diepte bedraagt maximaal 1,5 m;
- d. de overkapping betreft een open constructie zonder tot de constructie behorende wanden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – overkapping' heeft de overkapping een oppervlakte van maximaal 150 m² en een bouwhoogte van max. 3,5 meter.

3.2.8 Dakkapellen

Dakkapellen zijn toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende kenmerken:

- a. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 meter bij een plat dak;
- b. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m tot aan bovenkant van verticale gedeelte bij een schuin dak;
- c. onderzijde meer dan 0,5 meter boven de dakvoet;
- d. bovenzijde meer dan 0,5 meter onder de daknok;
- e. zijkant meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak of grenslijn met aanliggende woning;
- f. breedte maximaal 60% van de breedte van de betreffende gevel bij dakkapellen in naar openbaar gebied gerichte aan voor- en zijkant.

3.2.9 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen en gronden voor bedrijfsmatige activiteiten, anders dan aangegeven in lid 3.1;
- b. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning als zelfstandige woning.

3.3.2 Voorwaardelijke bepaling parkeren

Voor het parkeren gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, conform het gemeentelijke 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.

3.3.3 Voorwaardelijke bepaling waterberging

Een op grond van lid 3.2 toelaatbaar gebouw mag uitsluitend worden gebruikt als woning indien er binnen het plangebied ten behoeve van de bouwpercelen tezamen 53,4 m³ regenwaterberging, dat regenwater vertraagt afvoert, werkend aanwezig is.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Afwijkingsmogelijkheden

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.3.1, onder a., de nieuwvestiging van aan-huis-verbonden bedrijvigheid toestaan, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. het bedrijfsmatige activiteiten 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;
 2. de oppervlakte maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de bebouwing bedraagt tot een maximum van 50 m²;
 3. er geen sprake is van onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 4. de activiteiten alleen in gebouwen plaatsvinden;
 5. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-verbonden bedrijf.

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 met een middelhoge 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 0,40 m, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van de vergunningverlener in voldoende mate zijn vastgesteld, waarbij advies wordt ingewonnen van een seniorarcheoloog over de aard van het uit te voeren onderzoek.

4.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in artikel 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 artikel 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 lid 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 artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende 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 artikel 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 0,40 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 die:
 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 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.

6.2 Ondergrondse bouwwerken

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

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

6.3 Geluidwering in het kader van wegverkeerslawaaï

6.3.1 Artikel 1

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 hoogst berekende cumulatieve geluidsbelasting 64/58/57/54 (zie hiervoor het geluidrapport “AO 't Dorp Heesch optredende gevelbelastingen”, met kenmerk Rm200457aaAO, opgesteld door K+ Adviesgroep op 14 september 2020 (tabel 4.4)) en 33 dB.

6.3.2 Artikel 2

De uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte heeft volgens de NEN 5077 een bepaalde karakteristieke geluidwering die maximaal 2 dB lager is dan karakteristiek geluidwering bedoeld in artikel 1.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Tot het verboden gebruik van de gronden en de gebouwen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo wordt in onderhavig plan in ieder geval gerekend:

- 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 afwijkingsregels

8.1 Algemene afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken 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.

Artikel 9 Algemene procedureregels

9.1 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb van toepassing.

9.2 Afwijkingsbevoegdheid

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, is de in hoofdstuk 4 van de Awb en zijn de artikelen 3.1, 3.8 en 3.9 van de Wabo geregelde procedure van toepassing.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 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.

10.1.2 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 10.1.1 met maximaal 10%.

10.1.3 Uitzondering

Artikel 10.1.1 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 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.

10.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 10.2.1, 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.

10.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 10.2.1, 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.

10.2.4 Uitzondering

Artikel 10.2.1 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan “t Dorp 54 Heesch”.