

BESTEMMINGSPLAN

‘Loo 5, Nistelrode’

REGELS

13 MEI 2021

STATUS: ONTWERP

Gemeente Bernheze

Bestemmingsplan

‘Loo 5, Nistelrode’

Gegevens opdrachtgever

Naam : Gemeente Bernheze
Adres : De Misse 6
Postcode : 5384 BZ
Plaats : Heesch

Gegevens adviesbureau

Naam : Pittiger in planologie
Adres : Verwestraat 32
Postcode : 5491 BZ
Plaats : Sint Oedenrode
Telefoon : 06-19743337
Internet : www.pittiger.com

Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Loo 5, Nistelrode' van de gemeente Bernheze;

1.2 bestemmingsplan

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1721.BPLoo5N-OW01 met bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aanduidingsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aan huis verbonden beroep

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

1.7 aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is;

1.8 afwijking van de bouwregels en/of de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.9 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingspercentage

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

1.12 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.13 bestaand

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

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijgebouw

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

1.17 bouwen

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

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

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

1.24 carport

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

1.24 dakoppervlak

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

1.26 detailhandel

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

1.27 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen;

1.28 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.29 gebouw

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

1.30 gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, het laten gebruiken en het in gebruik geven;

1.31 hoofdgebouw

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

1.32 huishouden

één persoon of een aantal, aan elkaar door familieband of anderszins gerelateerde, personen, die alleen of gezamenlijk een eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van één woning;

1.33 maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak;

1.34 maatvoeringsvlak

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

1.35 nevenactiviteiten

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

1.36 normaal onderhoud, gebruik en beheer

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

1.37 omgevingsvergunning

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

1.38 omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.39 peil

- 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;
- 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);

deze bepaling geldt niet voor bouwwerken geen gebouw zijnde; hiervoor wordt de hoogte gemeten vanaf het aansluitende maaiveld;

1.40 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;

1.41 Staat van Bedrijfsactiviteiten

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

1.42 standplaats

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

1.43 uitvoeren

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

1.44 verbeelding

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

1.45 vloeroppervlakte

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

1.46 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;

1.47 voorgevelrooilijn

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

1.48 vrijstaand bijgebouw

een bijgebouw, dat gesitueerd is op een afstand van het hoofdgebouw en dat in functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.49 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

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

2.1.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.1.3 de hoogte van een windturbine

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

2.1.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.5 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel met uitzondering van dakkapellen;

2.1.6 de horizontale diepte van een gebouw

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

2.1.7 de inhoud van een bouwwerk

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

2.1.8 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.1.9 de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.2 Ondergeschikte bouwonderdelen

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

2.3 Meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2.4 Afstemming peil

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

Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bijgebouwen

Vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen bij de hoofdgebouwen van de op het bouwperceel gelegen woningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel van vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw van de op het bouwperceel gelegen woning bedraagt voor de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" tezamen in totaal maximaal:
 1. 60 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 70% is;
 2. 70 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
 3. 80 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
 4. 90 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
 5. 100 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 800 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
- b. per hoofdgebouw van de op het bouwperceel gelegen woningen zijn maximaal drie vrijstaande bijgebouwen toegestaan binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' tezamen;
- c. bijgebouwen worden gesitueerd minimaal 4 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw van de op het bouwperceel gelegen woning;
- d. in hoeksituaties (de zijgevel van de woning grenst aan een straat, openbaar groen of water) mag de bouwgrens van het hoofdgebouw van de op het bouwperceel gelegen woning door het bijgebouw worden overschreden:
 1. tot op de zijdelingse perceelsgrens indien er geen woningen aan dezelfde zijde in de zijstraat zijn gesitueerd;
 2. tot op minimaal 1 m van de zijdelingse perceelsgrens indien er woningen zijn gesitueerd aan dezelfde zijde in de zijstraat;
- e. de goothoogte van niet-vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,25 m bedragen;
- f. de dakhelling van niet-vrijstaande bijgebouwen mag niet steiler zijn dan de kap van het hoofdgebouw van de op het bouwperceel gelegen woning;
- g. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,25 m respectievelijk 5,5 m bedragen.

3.2.2 Carports en overkappingen

Carports en overkappingen bij de hoofdgebouwen van de op het bouwperceel gelegen woningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. per hoofdgebouw zijn maximaal 2 carports en/ of overkappingen toegestaan voor de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' tezamen, met dien verstande dat binnen de bestemming 'Tuin' slechts 1 carport/ overkapping is toegestaan;
- b. gesitueerd maximaal 1 m voor de (het verlengde van de) voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. oppervlakte maximaal 30 m²;
- d. hoogte maximaal 3,25 m.

3.2.3 Ondergeschikte onderdelen van de op het bouwperceel gelegen woningen

Ondergeschikte onderdelen van de op het bouwperceel gelegen woningen (erkers) mogen worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. horizontale diepte maximaal 1,5 m;
- b. breedte maximaal 60% van de breedte van de totale voorgevel (exclusief overkapping boven de voordeur);
- c. afstand tot de voorste perceelsgrens minimaal 1,5 m;
- d. goothoogte maximaal 0,25 m boven de bovenzijde van de verdiepingsvloer 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.

3.2.4 Overkappingen boven de voordeur van de hoofdgebouwen van de op het bouwperceel gelegen woningen

Overkappingen boven de voordeur van de hoofdgebouwen van de op het bouwperceel gelegen woningen zijn toegestaan en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. breedte maximaal 120% van de breedte van de entreepartij, tenzij de overkapping één constructie vormt met een erker;
- b. horizontale diepte maximaal 1,5 m;
- c. open constructie zonder tot de constructie behorende wanden.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen woningen: 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen woningen: 2 m, met dien verstande dat in hoeksituaties (de zijgevel van de woning

- grenst aan een straat, openbaar groen of water) de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vanaf (het verlengde van) de voorgevel tot 4 m. daarachter maximaal 1 m. bedraagt;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is bij woningen ter plaatse van de aanduiding ‘vrijstaand’: aan twee zijden minimaal 3 m;
- c. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’ aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte.

4.2.2 Bijgebouwen

Vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel van vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw bedraagt voor de bestemmingen “Tuin” en “Wonen” tezamen maximaal:
 - 1. 60 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 70% is;
 - 2. 70 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
 - 3. 80 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
 - 4. 90 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
 - 5. 100 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 800 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
- b. per hoofdgebouw zijn maximaal drie vrijstaande bijgebouwen toegestaan voor de bestemmingen “Tuin” en “Wonen” tezamen;

- c. de afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt bij vrijstaande woningen aan één zijde van de woning minimaal 3 m, voor zover gelegen binnen, naast en binnen een zone van 5 m achter het bouwvlak;
- d. bijgebouwen worden gesitueerd minimaal 4 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- e. in hoeksituaties (de zijgevel van de woning grenst aan een straat, openbaar groen of water) mag de bouwgrens door het bijgebouw worden overschreden,
 - 1. tot op de zijdelingse perceelsgrens indien er geen woningen aan dezelfde zijde in de zijstraat zijn gesitueerd;
 - 2. tot op minimaal 1 m van de zijdelingse perceelsgrens indien er woningen zijn gesitueerd aan dezelfde zijde in de zijstraat;
- f. de goothoogte van niet-vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,25 m bedragen;
- g. de dakhelling van niet-vrijstaande bijgebouwen mag niet steiler zijn dan de kap van het hoofdgebouw;
- h. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,25 m respectievelijk 5,5 m bedragen.

4.2.3 Carports en overkappingen

Carports en overkappingen bij de hoofdgebouwen van de op het bouwperceel gelegen woningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. per hoofdgebouw zijn maximaal 2 carports en/ of overkappingen toegestaan voor de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' tezamen;
- b. gesitueerd maximaal 1 m voor de (het verlengde van de) voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. oppervlakte maximaal 30 m²;
- d. hoogte maximaal 3,25 m.

4.2.4 Ondergeschikte onderdelen van woningen

De voorgevelrooilijn mag naar de wegzijde toe uitsluitend worden overschreden door ondergeschikte onderdelen van woningen (erkers) die voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. horizontale diepte maximaal 1,5 m;
- b. breedte maximaal 60% van de breedte van de totale voorgevel (exclusief overkapping boven de voordeur);
- c. afstand tot de voorste perceelsgrens minimaal 1,5 m;
- d. goothoogte maximaal 0,25 m boven de bovenzijde van de verdiepingsvloer 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.

4.2.5 Overkappingen boven de voordeur

Overkappingen boven de voordeur zijn toegestaan en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. breedte maximaal 120% van de breedte van de entreepartij, tenzij de overkapping één constructie vormt met een erker;
- b. horizontale diepte maximaal 1,5 m;
- c. open constructie zonder tot de constructie behorende wanden. |

4.2.6 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 meter tot aan de 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. zijkanten meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak of grenslijn met aanliggende woning, en;
- f. breedte maximaal 60% van de breedte van de betreffende gevel bij dakkapellen in naar openbaar gebied gerichte voor- en zijkant.

4.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

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

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

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

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

4.3.2 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.

4.3.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Een op grond van lid 4.2 toelaatbaar gebouw mag uitsluitend worden gebruikt als woning indien er op het bouwperceel 18 m3 regenwaterberging, dat regenwater vertraagd afvoert, werkend aanwezig is.

4.4 Afwijking van de gebruiksregels

4.4.1 Aan huis verbonden bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 en artikel 4.3.1 onder a voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

- a. het een bedrijf betreft genoemd in de categorieën 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2;
- b. de oppervlakte maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de bebouwing bedraagt tot een maximum van 50 m²;
- c. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- d. de activiteiten alleen in gebouwen plaatsvinden;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

4.4.2 Huisvesting van (tijdelijke) buitenlandse werknemers

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het gebruik van woningen ten behoeve van de (structurele) huisvesting van (tijdelijke) buitenlandse werknemers, mits:

- a. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. er geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
- c. het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen;
- d. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

4.4.3 Voorwaarden voor afwijking

Afwijking als bedoeld in artikel 4.4.1 en artikel 4.4.2 is slechts mogelijk indien:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor het toestaan van maximaal twee extra woningen, met dien verstande dat:

- a. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan wordt aangetoond;
- b. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- c. er geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
- d. het toevoegen van een nieuwe woning in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
- e. het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen;
- f. er een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten;
- g. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- h. geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden;
- i. de woning een inhoud heeft van minimaal 350 m³, waarbij in geval van woningsplitsing, beide woningen een inhoud hebben van minimaal 350 m³;
- j. de nieuwe woning is gelegen aan de openbare weg;
- k. een nieuwe woning niet is toegestaan in een hoeksituatie;
- l. aansluiting wordt gezocht bij de (bouw)regels van de bestemming zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden 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.

5.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in artikel 5.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan de vergunningverlener één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door de vergunningverlener bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in artikel 5.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 5.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

5.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 5.1 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.

5.3.2 Verlening

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

5.3.3 Uitzondering omgevingsvergunning

Het in artikel 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 2.500 m² en niet dieper dan 0,4 m vanaf het maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische 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.

Hoofdstuk 3 – Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

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 m onder peil.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met de bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

9.1.1 Aanduidingomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

9.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet hoger worden gebouwd dan:

- a. binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande molenwiek;
- b. binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen: de onder a opgenomen bouwhoogte vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en het middelpunt van de molen;
- c. In afwijking van sub a en b van dit artikel zijn bouwwerken tot een hoogte van 5,5 m in ieder geval toegestaan.

9.1.3 Afwijking van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.1.2 voor het bouwen overeenkomstig het bepaalde in de andere bestemmingen, onder de voorwaarde dat met de bebouwing geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de molen.

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

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 9.1.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het ophogen van gronden hoger dan de hoogte die op grond van het bepaalde in artikel 9.1.2 is toegestaan voor bouwwerken;
- b. het aanleggen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur met een hoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel 9.1.2 is toegestaan voor bouwwerken;
- c. het aanplanten van bomen en/of houtgewas en het aanbrengen van beplanting met een hoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel 9.1.2 is toegestaan voor bouwwerken.

9.1.5 Verlening

Een omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de molen.

9.1.6 Uitzondering omgevingsvergunning

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. andere werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;

- b. andere werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlaktematen, percentages en afstandseisen, mits dit noodzakelijk is vanuit constructieve vereisten, architectonisch belang of oogpunt van duurzaamheid, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een geringe mate van afwijking is toegestaan, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m, mits er geen belemmering plaatsvindt van het radarverstoringsgebied in verband met de vliegbasis Volkel;
- d. de regels en toestaan dat bouwwerken voor het verkrijgen van duurzame energie zoals zonnecollectoren en windturbines worden gebouwd, met een maximale bouwhoogte van 10 m;
- e. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.

10.2 Nadere eisen voor afwijking

Afwijking als bedoeld in artikel 10.1 is slechts mogelijk indien:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeren

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

Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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.
2. 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%.
3. 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

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. 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.
3. 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.
4. 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 Loo 5, Nistelrode.

Bijlagen

1. Staat van bedrijfsactiviteiten