

BESTEMMINGSPLAN

‘Denneboomstraat ong. Heesch’

REGELS

23 januari 2024

STATUS: Vastgesteld

The logo is located in the bottom right corner of the page. It consists of a solid red square. Inside the square, the word 'RED' is written in large, white, bold, sans-serif capital letters. Below 'RED', the words 'ARCHITECTS' and 'URBANISTS' are written in smaller, white, sans-serif capital letters, stacked vertically. To the right of these words is a large, white, bold, sans-serif capital letter 'B'.

Gemeente Bernheze

Bestemmingsplan

‘Denneboomstraat ong. Heesch’

Gegevens adviesbureau

Naam	: Rose en de Bie
Adres	: Torenstraat 34
Postcode	: 5473 EL
Plaats	: Heeswijk-Dinther
Internet	: www.roseendebie.nl

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Denneboomstraat ong. Heesch;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1721.RvRDenneboomstrHSC-ow01;

1.3 verbeelding;

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

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aanduidingsvlak:

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

1.7 aan huis gebonden beroep:

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

1.8 aan huis verbonden bedrijf:

een bedrijf, niet zijnde een webshop, 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;

1.9 afwijking van de bouwregels en/of de gebruiksregels:

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

1.10 bebouwing:

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

1.11 bebouwingsconcentratie:

een kernrandzone, bebouwingslint en/of bebouwingscluster;

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. 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. 13 bedrijfswoning;

1.14 bestaand:

- a. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijgebouw:

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

1.18 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;

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 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;

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

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

1.24 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;

1.25 burgerwoning:

een woning, niet zijnde een bedrijfswoning.

1.26 carport/ overkapping:

een bouwwerk dat zowel feitelijk als in visueel ruimtelijke zin aan maximaal 2 zijden een gesloten, al dan niet eigen, wand kent;

1.27 detailhandel:

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

1.28 dienstverlening

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

1.29 erf

al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, voor zover het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt;

1.30 gebouw:

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

1.31 gebruik:

het gebruiken, doen en laten gebruiken;

1.32 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.33 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;

1.34 mantelzorg:

zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie, bijvoorbeeld door gezinsleden, burens of vrienden;

1.35 nevenactiviteit:

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswerwend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel;

1.36 peil

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met maximaal 20 centimeter;
- b. in andere gevallen: de hoogte van de weg ter plaatse van de toegang tot het gebouw vermeerderd met 2 centimeter per meter afstand van het gebouw tot die weg (hemelsbreed gemeten);
- c. deze bepaling geldt niet voor bouwwerken geen gebouw zijnde; hiervoor wordt de hoogte gemeten vanaf het aansluitende maaiveld;

1.37 permanente bewoning:

het feitelijk bewonen van een gebouw gedurende het hele jaar of het grootste deel van het jaar;

1.38 recreatief medegebruik:

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

1.39 ruimtelijke uitstraling:

de waarneembare invloed van landschappelijke, stedenbouwkundige, waterhuishoudkundige en cultuurhistorische aard op de omgeving;

1.40 schuilgelegenheid:

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

1.41 streekeigen producten:

ambachtelijke of geteelde producten die kenmerkend zijn voor deze regio;

1.42 voorgevelrooilijn:

een virtuele lijn die samenvalt met de bestaande voorgevel van de woning of een hoofdgebouw en het bouwvlak waarop de woning of het hoofdgebouw zich bevindt en die doorloopt tot de zijdelingse perceelsgrens;

1.43 webshop:

een bedrijf dat gericht is op de opslag en distributie van aankopen die via internet tot stand zijn gekomen, alsmede het beheren van de bijbehorende website, door de gebruiker van de woning, waarbij detailhandel ter plaatse is uitgesloten;

1.44 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

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

2.1.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.1.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.4 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.1.5 de horizontale diepte van een gebouw

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

2.1.6 de inhoud van een gebouw

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

2.1.7 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.1.8 de oppervlakte van een overkapping

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

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.3 Meten

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

2.4 Afstemming peil

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. een burgerwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' (functietype 'wonen');
- c. landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing;
- d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- e. groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- f. behoud van landschapselementen;
- g. ontwikkeling van een aantrekkelijk en gevarieerd woon- en werkklimaat ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied';

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

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Hoofdgebouwen

Woningen, inclusief aangebouwde bijgebouwen, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. per bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' is maximaal één woning toegestaan;
- b. afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens aan twee zijden van minimaal 10 m;
- c. maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- respectievelijk bouwhoogte;
- d. voorzien van een zadeldak > 45 graden;
- e. maximaal 1000 m³ inclusief aangebouwde bijgebouwen;
- f. de afstand tussen aangebouwde bijgebouwen tot de voorgevelrooilijn is minimaal 2 meter.

3.2.2 Bijgebouwen

Vrijstaande bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen of buiten het bouwvlak;
- b. de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 100 m²;
- c. per hoofdgebouw zijn maximaal drie vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- d. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt aan beide zijden minimaal 5m;
- e. bijgebouwen worden gesitueerd minimaal 2 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- f. de goot- en bouwhoogte mag maximaal 3 m respectievelijk 6 m bedragen;

- g. de afstand tussen de woning en vrijstaande bijgebouwen bedraagt minimaal 3 en maximaal 20 meter.

3.2.3 Ondergrondse bouwwerken

Ondergrondse bouwwerken voldoen aan de volgende kenmerken:

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

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- c. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen woningen: 1 m;
- d. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen woningen: 2 m;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

3.2.5 Carports/ overkappingen

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

- a. per hoofdgebouw zijn maximaal 2 carports/ overkappingen toegestaan;
- b. gesitueerd maximaal 1 m voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. oppervlakte maximaal 30 m²;
- d. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- e. de dakhelling mag niet steiler zijn dan de kap van het hoofdgebouw.

3.3 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;

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 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;
- c. het gebruik van de gebouwen voor de huisvesting van seizoensarbeiders;
- d. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
- e. het gebruik van de gronden voor de beoefening van lawaaisporten;
- f. inrichtingen ex onderdeel D van bijlage 1 van het Bor (betreffende de zogenaamde 'grote lawaaimakers') zijn niet toegestaan;
- g. de aanleg van blijvende ondersteunende voorzieningen voor teelt van gewassen vrij van de grond;
- h. het gebruik van gebouwen voor bedrijfsmatige activiteiten behoudens de mogelijkheden in art. 3.5.1;
- i. het gebruik van gebouwen voor recreatieve nevenactiviteiten;
- j. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

3.4.2 Landschappelijke inpassing

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden en gebouwen overeenkomstig de bestemming is alleen toegestaan, indien de landschappelijke inpassing ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijk inpassing' binnen maximaal 24 maanden na het onherroepelijk worden van het plan is aangelegd conform het inrichtingsplan en aldus in stand wordt gehouden. Onder inrichtingsplan wordt in deze planregels verstaan het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels.

3.4.3 Parkeren

Voor het parkeren gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd en gehandhaafd, 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.

3.4.4 Waterberging

Een op grond van artikel 3.2 toelaatbaar gebouw mag uitsluitend worden gebruikt indien er op het bouwperceel regenwaterberging met een omvang van 60 mm per m² verharding, dat regenwater vertraagd afvoert, werkend aanwezig is.

3.5 Afwijking van de gebruiksregels

3.5.1 Aan huis verbonden bedrijf of webshop

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 en artikel 3.4.1 onder h voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf of een webshop, mits:

- a. in geval van een aan huis verbonden bedrijf: 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 vloeroppervlakte ten behoeve van aan huis verbonden bedrijven en webshops maximaal 100 m² bedraagt;
- c. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- d. de activiteiten alleen in gebouwen plaatsvinden;
- e. er geen detailhandel of afhaalmogelijkheid plaatsvindt en geen sprake is van een balie;
- f. er geen buitenopslag plaatsvindt.

3.5.2 Huisvesting van (tijdelijke) buitenlandse werknemers

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 en artikel 3.4.1 onder a of c 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;
- e. de locatie en het beheer daarvan voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in het gemeentelijk beleidsplan voor huisvesting van internationale werknemers.

3.5.3 Recreatieve nevenactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.1 en recreatieve nevenactiviteiten zoals bed&breakfast, theeschenkerij etc. toestaan bij een woning (functietype 'wonen'), onder de voorwaarden dat:

- a. de bed&breakfast is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de 'wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied';
- b. deze nevenactiviteit is in de woning en de daarbij behorende aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- c. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- d. bed&breakfast vindt uitsluitend plaats in bestaande gebouwen, er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de bed&breakfast plaats;
- e. de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m²;
- f. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn 5 kamers en in totaal maximaal 10 (éénpersoons)bedden toegestaan;
- g. geen onevenredige (extra) hinder of belemmeringen wordt veroorzaakt voor omliggende bedrijven of woningen;
- h. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- i. het kampeerterrein qua situering aansluit op bestaande (en reeds geplande) infrastructuur;
- j. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
- k. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden.

3.5.4 Aanvullend afwegingskader

Een in 3.5.1, 3.5.2, 3.5.3 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 milieuhygienische 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.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een 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 40 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van de vergunningverlener in voldoende mate zijn vastgesteld, waarbij advies wordt ingewonnen van een senior-archeoloog over de aard van het uit te voeren onderzoek.

4.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan de vergunningverlener één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

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

4.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in 4.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

4.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 4.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van 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.

4.3.2 Verlening

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

4.3.3 Uitzondering omgevingsvergunning

Het in 4.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 2.500 m² en niet dieper dan 0,4 m vanaf het maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;
- d. de werken en werkzaamheden
 - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
- f. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-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 aanduidingsregels

6.1 wro-zone – woonwerkontwikkelingsgebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied' zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen bij: 3.1 en 3.5.3.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 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, oppervlaktematen, mits:
 1. dit noodzakelijk is vanuit constructieve vereisten, architectonisch belang of oogpunt van duurzaamheid;
 2. de vergroting maximaal 10% bedraagt;
 3. de toegestane maximale inhoudsmaat niet wordt overschreden.

7.2 Afwegingskader

Een in 9.1 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 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. nadere aanduidingen met betrekking tot de functie van de verbeelding verwijderen of wijzigen in een andere nader te bepalen aanduiding;
- b. bestemmingsgrenzen met maximaal 5 meter verschuiven.

8.2 Afwegingskader

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

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

Artikel 9 Overige regels

9.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van inwerkingtreding van dit plan.

9.2 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 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 12.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 12.1.1 met maximaal 10%.

10.1.3 Uitzondering

Artikel 12.1.1 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 12.2.1, 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 12.2.1, 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 12.2.1 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 'Ruimte voor ruimte Denneboomstraat, Heesch'.

Bijlagen

1. Staat van bedrijfsactiviteiten
2. Landschappelijk inpassingsplan