

Bestemmingsplan “Hofsteeg ong. (tegenover 3) Nistelrode”

REGELS

COLOFON:

Opdrachtnemer: **RO Connect**
Mr. O. Truschel

Projectnummer: ROC.B2018.278.R

Versie: Concept: 30 oktober 2019
Ontwerp: 30 mei 2023
Vastgesteld: 23 mei 2024

Plangegevens

Plangegevens

Plannaam	Bestemmingsplan Hofsteeg ong. (tegenover 3) Nistelrode
IMRO-ID	NL.IMRO.1721.BPHofsteegTo3-vg01
Opgesteld door	RO Connect/Onno Truschel

Versie

Concept	30 oktober 2019
Ontwerp	30 mei 2023
Vastgesteld	23 mei 2024

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3	Agrarisch met waarden – Leefgebied struweelvogels
Artikel 4	Waarde – Archeologie 2

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5	Algemene bouwregels
Artikel 6	Algemene gebruiksregels
Artikel 7	Antidubbelregel
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels
Artikel 10	Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11	Overgangsrecht
Artikel 12	Slotregel

Bijlage

1. Landschappelijke inpassing
2. Mitigatieplan Nistelrode, Hofsteeg, d.d. 30 september 2029, kenmerk 190320, in combinatie met Aanvullende Memo m.b.t. mitigerende en compenserende maatregelen voor beschermde fauna in het kader van het realiseren van nieuwbouw aan de Hofsteeg te Nistelrode, van Eceau, d.d. 22 maart 2024, kenmerk ROC-1ME240322

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Hoofsteeg ong. (tegenover 3) Nistelrode met identificatienummer **NL.IMRO.1721.BPHofsteegTo3-vg01** van de gemeente Bernheze;

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan huis gebonden beroep:

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

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 agrarisch grondgebruik:

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

1.7 bebouwing:

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

1.8 bebouwingsconcentratie:

een kernrandzone, bebouwingslint en/of bebouwingscluster;

1.9 bestand:

- a) bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden

gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is aangegeven;

- b) bij gebruik: dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijgebouw:

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

1.13 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;

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

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

1.18 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;

1.19 carport/overkapping:

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

1.20 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;

1.21 gebouw:

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

1.22 gebruik:

het gebruiken, doen en laten gebruiken;

1.23 hoofdgebouw:

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

1.24 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;

1.25 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. De nevenactiviteit volgt in dit kader uit de afhankelijkheid van de hoofdfunctie;

1.26 normale onderhoudswerkzaamheden:

werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen. Hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde;

1.27 ondergeschikte activiteit:

een activiteit waarvan het ruimtegebruik, de aard, de uitstraling en de inkomstenverwerving kleiner zijn dan de hoofdactiviteit ter plaatse;

1.28 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;

1.29 rijbak:

een niet overdekt (geheel van) bouwwerk(-en) geen gebouw(-en) zijnde met bijbehorende voorzieningen, ingericht voor het africhten, trainen, en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport;

1.30 ruimtelijke uitstraling:

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

1.31 schuilgelegenheid:

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

1.32 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;

1.33 waterhuishoudkundige voorzieningen:

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

1.34 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

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

2.1.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.1.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.4 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.1.5 de horizontale diepte van een gebouw

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

2.1.6 de inhoud van een gebouw

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

2.1.7 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.1.8 de oppervlakte van een overkapping

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

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.3 Meten

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

2.4 Afstemming peil

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

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Leefgebied dassen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Agrarisch met waarden – Leefgebied dassen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden, die relevant zijn voor het leefgebied van de dassen;
- b. behoud en ontwikkeling van landschapselementen;
- c. het behoud, bescherming en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden;
- d. instandhouding van de typerende geologie/ geomorfologie;
- e. agrarisch grondgebruik;
- f. Een burgerwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' op de verbeelding;
- g. ontwikkeling van een aantrekkelijk en gevarieerd woon- en werkklimaat ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied';
- h. het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel';
- i. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- j. groenvoorzieningen;
- k. extensieve dagrecreatie;
- l. doeleinden van openbaar nut;
- m. landschappelijke inpassing overeenkomstig bijlage 1. “Landschappelijke inpassing” bij deze regels;

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

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Algemeen

- a) In een bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' is maximaal 1 vrijstaande woning toegestaan;

- b) Het hoofdgebouw wordt met een kap afgedekt, met een dak aan twee zijden, waarvan de dakhelling minimaal 35 en maximaal 65 graden bedraagt;
- c) Het gebruik van een woning voor een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits
 - 1) De functie ondergeschikt blijft aan de hoofdfunctie;
 - 2) Er maximaal 100 m² van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen;
 - 3) Geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd van ter plaatse vervaardigde producten.
- d) Buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' toegestaan:
 - 1. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en
 - 2. (Vrijstaande) bijgebouwen, met dien verstande dat binnen de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' geen bijgebouwen zijn toegestaan;
- e) Rijbakken zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan;
- f) Bouwwerken mogen uitsluitend conform artikel 3.2 worden gebouwd mits wordt gewerkt conform het Mitigatieplan Nistelrode Hofsteeg, d.d. 30 september 2019, kenmerk 190320, in combinatie met de Memo m.b.t. mitigerende en compenserende maatregelen voor beschermde fauna in het kader van het realiseren van nieuwbouw aan de Hofsteeg te Nistelrode, van Eceau, d.d. 22 maart 2024, kenmerk ROC-1ME240322 welke documenten zijn opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, waarbij de maatregelen voortvloeiend uit genoemd Mitigatieplan duurzaam in stand gehouden moeten worden.

3.2.2 Specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte

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

- a. Woningen en bijgebouwen dienen te worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvak en voorts dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

Inhoud per woning	Maximaal 1.000 m ³ (inclusief aangebouwde bijgebouwen) binnen het bouwvlak
Goothoogte hoofdgebouw	Maximaal 4,5 meter
Bouwhoogte hoofdgebouw	Maximaal 9 meter
Afstand woning ten opzichte van de voorste perceelsgrens	Minimaal 10 meter
Situering bijgebouwen	Bijgebouwen dienen achter de voorgevel van de woning te worden gesitueerd
Gezamenlijke oppervlakte vrijstaande bijgebouwen per woning	Maximaal 100 m ²
Goothoogte bijgebouwen	Maximaal 3 meter
Bouwhoogte bijgebouwen	Maximaal 6 meter
Afstand woning tot de vrijstaande bijgebouwen	Minimaal 3 meter en maximaal 20 meter

Dak woning	een kap afgedekt, met een dak aan twee zijden, waarvan de dakhelling minimaal 35 en maximaal 65 graden bedraagt
------------	---

b. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

	Bouwhoogte	Gezamenlijke oppervlakte	Aantal
Erfafscheidingen	Maximaal 2 meter Voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter		
Carport/overkapping per woning	Maximaal 3 meter	Maximaal 30 m ²	Maximaal 2
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximaal 3 meter		

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

3.3 nadere eisen

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

- a. Het straat en bebouwingsbeeld;
- b. De verkeersveiligheid;
- c. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden niet onevenredig worden beperkt.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1. Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. Het bepaalde in 3.2.1 voor het oprichten van schuilgelegenheden ten behoeve van het hobbymatig houden van vee tot een maximum van 15 m², onder de voorwaarden dat:
 - 1) De oprichting van schuilgelegenheden niet mogelijk is binnen het bestaande bouwvlak;

- 2) De hoogte maximaal 2,5 meter mag bedragen en minimaal aan één zijde open;
 - 3) Het desbetreffende perceel een aaneengesloten oppervlakte heeft van tenminste 2.500 m²;
 - 4) De waarden van de gronden, als bedoeld in 3.1 niet onevenredig worden aangetast;
- b. Het bepaalde in 3.2.2 onder a, ten aanzien van een kleinere afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens onder de voorwaarden dat:
- 1) Dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 - 2) Hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;

3.4.2 Aanvullend afwegingskader

Een onder 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan bovendien slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. Het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. De verkeersveiligheid;
- c. Het woon- en leefmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. De waterhuishoudkundige situatie.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Algemeen

1. Het gebruik van een woning voor een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits er maximaal 100 m² van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen en er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd van ter plaatse vervaardigde producten;

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

3.5.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Voor parkeren gelden de volgende regels:

- a. Per woning dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, conform het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij behorende Parkeernormennota gemeente Bernheze;
- b. De afmeting van een parkeerplaats is ten minste 2,5 m breed en 5 m lang;
- c. Een garage wordt niet meegeteld bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen,

3.5.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Een op grond van lid 3.2 toelaatbaar gebouw mag uitsluitend worden gebruikt als woning indien er op het bouwperceel 35 m³ regenwaterberging, dat vertraagd afgevoerd wordt, werkend aanwezig is.

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

3.6.1 Verbod

Het is verboden zonder een omgevingsvergunning houtgewas te rooien

3.6.2 Uitzondering op verbod

Het in 3.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. Uitgevoerd worden binnen een op de verbeelding opgenomen bouwvlak;
- b. Het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- c. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

3.6.3 Afwegingskader

Uitvoering van de in 3.6.1 genoemde werken of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel, door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen, een onevenredige aantasting van de waarden van landschapselementen plaatsvindt.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 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 grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het aanleggen of verharderen 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 250 m² en niet dieper dan 0,4 m vanaf het maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken en werkzaamheden
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
- f. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Algemene bouwregels

Het is verboden te bouwen in strijd met de bestemming.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Algemeen

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

6.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' conform de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' is alleen toegestaan, indien de landschappelijke inpassing binnen maximaal 24 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is aangelegd conform het inrichtingsplan en aldus in stand wordt gehouden.

Onder inrichtingsplan wordt in deze planregels verstaan het landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen in de bijlage 1 bij deze regels, met als kenmerk "Landschappelijke inpassing".

Artikel 7 Antidubbeltelregeling

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 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Bevoegdheid voor afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

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

8.2 Afwegingskader

Een in 8.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. Nadere aanduidingen met betrekking tot de functie van de verbeelding verwijderen;
- b. Bestemmingsgrenzen met maximaal 5 meter verschuiven.

9.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in 9.1 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 10 Overige regels

10.1 Werking wettelijke regels

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

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 de activiteit bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.1.2 Afwijken bij vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van 11.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 Uitzonderingen op overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in 11.1.1 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 overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Overgangsrecht gebruik

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

11.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.2.1, 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.

11.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 11.2.1, 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.

11.2.4 Uitzonderingen op overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in 11.2.1 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het “bestemmingsplan Hofsteeg ong. (tegenover 3) Nistelrode”