

Weijen-West fase 1

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Groen	11
Artikel 4 Tuin	12
Artikel 5 Verkeer	14
Artikel 6 Wonen	15
Hoofdstuk 3 Algemene regels	19
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 8 Algemene bouwregels	20
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	21
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 11 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	23
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	24
Artikel 12 Overgangsrecht	24
Artikel 13 Slotregel	25
Bijlagen bij regels	26
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	27
Bijlage 2 Programma van Eisen Leefomgeving	28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Weijen-West fase 1' met identificatienummer NL.IMRO.1721.BPWeijenWestFase1N-vg01 van de gemeente Bernheze;

1.2 bestemmingsplan

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

1.12 bestaand

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

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijgebouw

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

1.16 bouwen

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

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.18 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;

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak

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

1.22 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;

1.23 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;

1.25 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;

1.26 dienstverlening

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

1.27 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.28 gebouw

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

1.29 gebruiken

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

1.30 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;

1.31 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;

1.32 kantoor

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen/het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij afnemers niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord worden gestaan en geholpen;

1.33 landschappelijke inpassing

het inpassen van een gebouw of een gebruik in het landschap;

1.34 maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak;

1.35 maatvoeringsvlak

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

1.36 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;

1.37 nevenactiviteiten

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

1.38 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;

1.39 omgevingsvergunning

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

1.40 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;

1.41 peil

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

1.42 permanente bewoning

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

1.43 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;

1.44 Staat van Bedrijfsactiviteiten

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

1.45 uitvoeren

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

1.46 vloeroppervlakte

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

1.47 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;

1.48 voorgevelrooilijn

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

1.49 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;

1.50 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn voor een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, gemalen, inlaten, bergings- en infiltratievoorzieningen;

1.51 wonen

het bewonen van een woning;

1.52 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 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, met uitzondering van dakkapellen;

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 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;

2.1.7 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 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 1.41, wordt bij nieuwe gebouwen de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer aangehouden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. parken en plantsoenen;
- c. paden, speelvoorzieningen,
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. kunstwerken;
- f. incidentele parkeervoorzieningen;
- g. honden uitlaatveld /-strook;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. lichtmasten en kunstwerken: 6 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 *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 'Tuin' en 'Wonen' tezamen in totaal maximaal 60 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 70% is;
- b. per hoofdgebouw van de op het bouwperceel gelegen woningen zijn maximaal drie vrijstaande bijgebouwen toegestaan binnen de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' 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.

4.2.2 *Carports bij de hoofdgebouwen van de op het bouwperceel gelegen woningen*

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

- a. per hoofdgebouw is maximaal 1 carport 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 20 m²;
- d. hoogte maximaal 3,25 m.

4.2.3 *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:
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m bedraagt;
- f. de breedte aan de zijgevel niet meer dan 1,5 m uit de zijgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
- g. de diepte aan de zijgevel maximaal gelijk is aan de diepte van het hoofdgebouw.

4.2.4 *Carports en overkappingen*

Carports en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en 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.

4.2.5 Ondergeschiedte onderdelen van de op het bouwperceel gelegen woningen

Ondergeschiedte 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.

4.2.6 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.

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.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden;
- b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer maximaal 3 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduidingen:
 1. aaneengebouwd: aaneengebouwde woningen;
 2. twee-aaneen: twee-aaneengebouwde woningen;
 3. specifieke bouwaanduiding - patiowoning: patiowoningen.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' geldt dat maximaal aantal aan woningen;
- 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;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Van het totaal aantal woningen binnen de bestemming 'Wonen' dient ten minste 30% als sociale huurwoning te worden gerealiseerd.

6.2.2 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 aanduidingen:
 1. twee-aaneen: aan één zijde minimaal 3 m;
 2. aaneengebouwd: aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 1 m;
 3. specifieke bouwaanduiding - patiowoning: gebouwen of gebouwdelen met een bouwhoogte hoger dan 3,25 meter, aan twee zijden minimaal 3 m;
 4. specifieke bouwaanduiding - patiowoning: gebouwen en gebouwdelen met een bouwhoogte lager dan 3,25 meter, aan één zijde minimaal 3 m.
- c. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte.

6.2.3 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 maximaal 60 m²;
- b. per hoofdgebouw zijn maximaal drie vrijstaande bijgebouwen toegestaan voor de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' tezamen;
- c. bijgebouwen worden gesitueerd minimaal 4 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- d. 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;
- 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;
- g. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,25 m respectievelijk 5,5 m bedragen.

6.2.4 Carports en overkappingen

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

- 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;
- gesitueerd maximaal 1 m voor de (het verlengde van de) voorgevel van het hoofdgebouw;
- oppervlakte maximaal 30 m²;
- hoogte maximaal 3,25 m.

6.2.5 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:

- horizontale diepte maximaal 1,5 m;
- breedte maximaal 60% van de breedte van de totale voorgevel (exclusief overkapping boven de voordeur);
- afstand tot de voorste perceelsgrens minimaal 1,5 m;
- goothoogte maximaal 0,25 m boven de bovenzijde van de verdiepingvloer van het hoofdgebouw;
- met dien verstande dat het doortrekken van een erker aan de voorgevel tot voorbij en aan één zijgevel is toegestaan mits:
- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m bedraagt;
- de breedte aan de zijgevel niet meer dan 1,5 m uit de zijgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
- de diepte aan de zijgevel maximaal gelijk is aan de diepte van het hoofdgebouw.

6.2.6 Dakkapellen

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

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

6.2.7 Overkappingen boven de voordeur

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

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

6.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

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

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Percentage sociale huurwoningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.2.1 voor het realiseren van meer dan het minimum percentage sociale huurwoningen, mits dit aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van de exploitatie van het woongebied.

6.3.2 Afstand woningen tot zijdelingse perceelsgrenzen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.2.2 ten aanzien van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, onder de voorwaarden dat:

- a. dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

6.3.3 Afwijken woningtype

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.1 onder a en worden toegestaan dat andere woningtypen worden gerealiseerd dan aangeduid op de verbeelding, mits:

- a. het te vergunnen woningtype past binnen de woningtypen als omschreven in dit bestemmingsplan;
- b. het bouwplan past binnen de bestemmings- en bouwvlakbegrenzing als opgenomen in dit bestemmingsplan;
- c. toepassing wordt gegeven aan de in lid 6.2 en 6.3 opgenomen bouw- en gebruiksregels voor het te vergunnen woningtype, alsmede aan de overige, niet-bestemmingsspecifieke bepalingen in dit bestemmingsplan;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad;
- f. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 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.

6.4.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Een op grond van artikel 6.2 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.

6.4.3 Voorwaardelijke verplichting geluidwering

Voor de geluidwering van de woningen worden de volgende regels gesteld:

- a. In aanvulling op artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 dient de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie (GA,k) van een verblijfsgebied niet kleiner te zijn dan het verschil tussen de hoogst berekende cumulatieve geluidbelasting volgens het rapport (tabel 12 uit 'Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting Weverstraat ong. te Nistelrode) met kenmerk M230029.002/JME, opgesteld door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. op 17 februari 2023) en 33 dB.
- b. Een scheidingsconstructie van een verblijfsruimte heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering (GA,k) die maximaal 2 dB lager is dan de karakteristieke geluidwering als bedoeld in sub a.

6.5 Afwijking van de gebruiksregels

6.5.1 Aan huis verbonden bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 en artikel 6.4 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.

6.5.2 Huisvesting van (tijdelijke) internationale werknemers

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 voor het gebruik van woningen ten behoeve van de (structurele) huisvesting van (tijdelijke) internationale 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. de locatie en het beheer daarvan voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in het gemeentelijk beleidsplan voor huisvesting van internationale werknemers;
- e. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

6.5.3 Voorwaarden voor afwijking

Afwijking als bedoeld in artikel 6.5.1 en artikel 6.5.2 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.

6.6 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergrondse bouwwerken

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

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

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.

9.2 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.

9.3 Programma van Eisen leefomgeving

Het gebruik en (doen) laten gebruiken van de gronden en gebouwen ter plaatse van Weijen-West fase 1, conform de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' is alleen toegestaan, indien de inrichting van de leefomgeving binnen 24 maanden na het onherroepelijk worden van het plan is uitgewerkt conform het Programma van Eisen en aldus in stand wordt gehouden. Onder inrichting van de leefomgeving wordt in deze regels verstaand het in Bijlage 2 Programma van Eisen Leefomgeving opgenomen Programma van Eisen Leefomgeving.

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 Voorwaarden

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 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht gebruik

12.1.1 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.

12.1.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 12.1.1, 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.

12.1.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 12.1.1, 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.

12.1.4 Uitzondering

Artikel 12.1.1 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Weijen-West fase 1".