

Bestemmingsplan

“Vergaertweg 4 Heesch”

REGELS

COLOFON:

Opdrachtnemer:	RO Connect Mr. O. Truschel
Projectnummer:	ROC.B2017.158.R
Versie:	Concept: 24 april 2020 Ontwerp: 8 juni 2022 Vaststelling:

Plangegevens

Plangegevens

Plannaam	Bestemmingsplan Vergaertweg 4 Heesch
IMRO-ID	NL.IMRO.1721.BPVergaertweg4H-ow01
Opgesteld door	RO Connect/Onno Truschel

Versie

Concept	24 april 2020
Ontwerp	8 juni 2022
Vastgesteld	

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3	Natuur
Artikel 4	Waarde - Archeologie 2

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5	Algemene bouwregels
Artikel 6	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening
Artikel 7	Algemene gebruiksregels
Artikel 8	Antidubbeltelregel
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels
Artikel 11	Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12	Overgangsrecht
Artikel 13	Slotregel

Bijlage

1. Landschappelijke inpassing, d.d. 10-02-2022, kenmerk BP.1359-04

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Vergaertweg 4 Heesch met identificatienummer NL.IMRO.1721.BPVergaertweg4H-ow01 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 bedrijfseigen producten:

producten die op het eigen bedrijf worden geproduceerd;

1.10 bedrijfswoning:

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.

1.11 bestaand:

- 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;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijgebouw:

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

1.15 boomrijk:

rijk aan bomen;

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 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 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;

1.22 carport/overkapping:

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

1.23 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;

1.24 gebouw:

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

1.25 gebruik:

het gebruiken, doen en laten gebruiken;

1.26 hoofdgebouw:

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

1.27 hoofdverblijf:

de plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van een persoon en welke een voor permanente bewoning geschikte verblijfplaats is, die tenminste bestaat uit een keuken, woon-, was- en slaapgelegenheid.

1.28 horeca(voorziening):

voorzieningen voor het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse.

1.29 kampeermiddel:

een tent, tentwagen, kampeerauto, caravan of stacaravan ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.30 landschappelijke inpassing:

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

1.31 lawaaisporten

een sportactiviteit waarbij motorisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingsgeluid wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen gildes, de autosport, motorsport, (model)vliegsport, de schietsport met behulp van vuurwapens, de jachtsport wordt hier niet onder begrepen;

1.32 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;

1.33 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;

1.34 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;

1.35 ondergeschikte activiteit:

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

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 verblijf als hoofdverblijf.

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 recreatiewoning:

een gebouw, geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd voor het verblijven van een of meer personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders heeft/hebben, gedurende een gedeelte van het jaar.

1.40 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;

1.41 ruimtelijke uitstraling:

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

1.43 schuilgelegenheid:

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

1.43 streekeigen producten:

ambachtelijke of geteelde producten die kenmerkend zijn voor deze regio;

1.44 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;

1.45 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;

1.46 wonen:

het bewonen van een woning of wooneenheid.

1.47 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 Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, bescherming en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden;
- b. het behoud, bescherming en/of herstel van de aanwezige droge en natte natuurwaarden;
- c. het behoud, bescherming en/of herstel van de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden;
- d. behoud van kleine bosgebieden;
- e. behoud van landschapselementen;
- f. instandhouding van de typerende geologie/ geomorfologie;
- g. extensief agrarisch medegebruik;
- h. bedrijfsmatige exploitatie van een vakantiehuisjesterrein ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – vakantiehuisjesterrein';
- i. een burgerwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen'
- j. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- k. groenvoorzieningen;
- l. extensieve dagrecreatie;
- m. doeleinden van openbaar nut;

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

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. gebouwen worden uitsluitend opgericht binnen het bouwvlak;
- b. buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 2 meter;

3.2.1 Algemeen

Voor de op te richten bebouwing gelden (mede) de volgende regels:

- a. per bouwvlak, zonder de aanduiding 'wonen', is ter plaatse van de aanduiding 'aantal bedrijfswoningen' ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal bedrijfswoningen toegestaan;
- b. per bouwvlak met de aanduidingen 'wonen', is maximaal één woning toegestaan;

- c. vervangende nieuwbouw van de (bedrijfs)woning, al dan niet in combinatie met vervanging van het overige deel van het hoofdgebouw waar de (bedrijfs)woning onderdeel van uitmaakt, is toegestaan binnen de bestaande fundamenteën, tot een maximale inhoudsmaat van 750 m³ dan wel overeenkomstig de bestaande (grotere) inhoud.
- d. In totaal mag ten behoeve van 33 vakantiehuisjes, centrale voorzieningen, bedrijfsbebouwing en overige bebouwing 3.128 m² aan bebouwing aanwezig zijn. De resterende oppervlakte, zijnde 86% van het plangebied, dient een boomrijk karakter te behouden;
- e. Recreatiewoningen moeten zijn voorzien van een karakteristieke geluidwering van de gevels, conform NEN 5077, van 27 dB;
- f. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande fundamenteën van gebouwen;
- g. rijbakken zijn niet toegestaan;

3.2.2 Specifieke vorm van recreatie - vakantiehuisjesterrein

Voor het oprichten van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - vakantiehuisjesterrein' op de verbeelding, gelden de volgende eisen:

a. bedrijfsgebouwen:

goothoogte	Maximaal 4,5 meter
bouwhoogte	Maximaal 6 meter
bebouwd oppervlakte	Maximaal 650 m ² , waarvan maximaal 100 m ² voor ondergeschikte horeca en maximaal 150 m ² voor Wellness-/fitnessruimte
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

b. bedrijfswoningen inclusief aangebouwde bijgebouwen:

goothoogte	max. 6 m.
bouwhoogte	max. 10 m.
inhoud	max. 750 m ³
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand bijgebouwen tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

c. vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning:

goothoogte	max. 3 m.
bouwhoogte	max. 6 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen	max. 100 m ²
afstand tot bedrijfswoning	min. 3 m. en max. 20 m.

afstand tot de voorgevelrooilijn	min. 2 m.
----------------------------------	-----------

d. recreatiewoningen:

Aantal vakantiehuisjes per locatie	max. 33
gothoogte	Max. 3,5 m.
bouwhoogte	max. 6 m.
inhoud	21 maximaal max. 200 m ³ 12 maximaal 300 m ³
afstand tot gebouwen	min. 3 m.

e. vrijstaand bijgebouw bij de recreatiewoning:

aantal	max. 1 per recreatiewoning
bouwhoogte	max. 3 m.
oppervlakte	max. 10 m ²

f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

	bouwhoogte
erfafscheidingen	max. 2 m., vóór de voorgevelrooilijn max. 1 m.
vlaggenmasten	max. 6 m.
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 3,5 m.

3.2.3 Wonen

Voor de bouwwerken ten dienste van de woonfunctie (functietype 'wonen') gelden de volgende eisen:

a. woningen, inclusief aangebouwde bijgebouwen:

gothoogte	max. 6 m.
bouwhoogte	max. 10 m.
inhoud	maximaal 750 m ³
afstand tot bestemming Verkeer	min. 15 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand bijgebouwen tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

b. vrijstaande bijgebouwen bij de woning:

gothoogte	max. 3 m.
bouwhoogte	max. 6 m.

afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen	max. 100 m ²
afstand tot woning	min. 3 m. en max. 20 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

	bouwhoogte	gezamenlijke oppervlakte	aantal
erfafscheidingen	max. 2 m., vóór de voorgevelrooilijn max. 1 m.		
carport/overkapping	max. 3 m.	max. 30 m ²	max. 2
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 3 m.		

3.3 nadere eisen

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

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Algemeen

- 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;

3.4.2 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:

- 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, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van de gebouwen voor de huisvesting van seizoensarbeiders;
- d. het gebruik van bedrijfsgebouwen (stallen) en bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
- e. het gebruik van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning;
- f. het gebruik van recreatiewoningen en vakantiehuisjes die niet bedrijfsmatig worden beheerd;
- g. het gebruik van de gronden voor de beoefening van lawaaisporten;
- h. inrichtingen ex onderdeel D van bijlage 1 van het Bor (betreffende de zogenaamde 'grote lawaaimakers') zijn niet toegestaan;

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in 3.4.2 onder d en toestaan dat bijgebouwen tot een maximum oppervlak van 100 m² gebruikt worden ten behoeve van mantelzorg onder de voorwaarden dat:
 - 1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - 2. de zorgbehoefte is aangetoond door een van gemeenteweg erkende instelling;
 - 3. belangen van derden (natuur, veiligheid en milieu) niet worden geschaad;
 - 4. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
 - 5. er geen zelfstandige woonruimte ontstaat
 - 6. er een privaatrechtelijke overeenkomst (met boetebedingen) is afgesloten om controle en beëindiging van het tijdelijke gebruik als woonruimte veilig te stellen;

De omgevingsvergunning wordt ingetrokken en het tijdelijke gebruik als woonruimte wordt beëindigd als, en zodra de noodzaak inzake mantelzorg komt te vervallen.

3.5.2 Aanvullend afwegingskader

Een in 3.5.1 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 milieuhygiënische 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.

3.6 Voorwaardelijke verplichting

3.6.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Voor parkeren gelden de volgende regels:

- a. Per vakantiehuisjesterrein 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,

3.6.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Een op grond van lid 3.2 toelaatbaar gebouw mag uitsluitend worden gebruikt als woning indien er op de bouwpercelen tezamen 42 m³ tijdelijke regenwaterberging, dat vertraagd afgevoerd wordt, werkend aanwezig is.

3.6.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden en gebouwen is alleen toegestaan, indien de landschappelijke inpassing binnen maximaal 24 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is aangelegd conform het inrichtingsplan en duurzaam stand wordt gehouden. Onder inrichtingsplan wordt in deze planregels verstaan “Landschappelijke inpassing, d.d. 10-02-2022, kenmerk BP.1359-04”, zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de onder a. genoemde termijn indien archeologisch onderzoek dit vereist, dan wel realisatie van het op het inrichtingsplan weergegeven bebouwing nog niet is gerealiseerd.

3.6.4 Voorwaardelijke verplichting archeologie

Aan het verlenen van de omgevingsvergunning ten behoeve van gebouwen en bouwwerken overeenkomstig de bestemming, wordt de voorwaarde gekoppeld, dat bodem verstorende activiteiten begeleid moeten worden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, voor zover de gronden zijn gelegen binnen de gebieden zoals aangegeven in paragraaf 5.3 van de toelichting van dit bestemmingsplan in combinatie met het rapport ‘Archeologisch onderzoek Vergaertweg 2 te Heesch, d.d. 9 november 2018, kenmerk 6391.002’, dat als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan is gevoegd.

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

3.7.1 Verbod

Het is verboden zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven;
- b. het ophogen;
- c. het vergraven;
- d. het diepploegen en -woelen;
- e. het egaliseren;
- f. het indrijven van voorwerpen in de grond;
- g. het aanleggen van drainage;

- h. het aanleggen van onderbemaling;
- i. het aanleggen, verbreden of verbeteren van sloten en greppels;
- j. het dempen van sloten of greppels;
- k. het dempen van kleine geïsoleerde wateren;
- l. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen;
- m. het rooien van houtgewas;
- n. het aanplanten van houtgewas (anders dan ten behoeve van een boomkwekerij);
- o. het omzetten van grasland in bouwland;
- p. het omzetten van grasland in boomkwekerij of sierteeltgrond;
- q. het aanbrengen van verhardingen groter dan 200 m²;
- r. het aanbrengen van verhardingen op wegen en (fiets)paden;
- s. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
- t. het gebruik van afdekmaterialen en lage tunnels;

3.7.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 3.7.1 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.

3.7.3 Afwegingskader

Uitvoering van de in 3.7.1 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 deze gronden kan plaatsvinden.

3.7.4 Waarden

Onder de in 3.7.3 genoemde waarden worden verstaan:

- a. ten aanzien van de in 3.7.1 **onder a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, q, r en s** genoemde werken of werkzaamheden: de waarden van de typerende geologie/ geomorfologie zoals tot uitdrukking komend in de aardkundige vorm van het object of gebied (oude stroomgeulen, steilranden etc.), bodemopbouw en instandhouding van de grondwaterstand in klei- of veengebieden;
- b. ten aanzien van de in 3.7.1 **onder a, b, e, q, r en s** genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van levensgemeenschappen van natte bossen, bepaald door:
 - 1. continuïteit van boomvormende vegetatie,
 - 2. gemiddeld hoge grondwaterstand,
 - 3. microreliëf,
 - 4. specifieke bodemopbouw,
 - 5. gevarieerde bodemopbouw;
- c. ten aanzien van de in 3.7.1 **onder a, b, d, e, q, r en s** genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van levensgemeenschappen van droge heide, bepaald door:
 - 1. gemiddeld lage grondwaterstand,
 - 2. voedselarm,
 - 3. microreliëf,

4. specifieke bodemopbouw;
- d. ten aanzien van de in 3.7.1 **onder m** genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van levensgemeenschappen van struwelen en houtwallen, bepaald door:
 1. aanwezigheid van een gevarieerde boom-, struik en kruidlaag,
 2. microreliëf,
 3. (gedeeltelijk) aaneengesloten linten;
- e. ten aanzien van de in 3.7.1 **onder a, e, m, q, r en s** genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van levensgemeenschappen van droge bossen, bepaald door:
 1. continuïteit van het bos,
 2. gemiddeld lage grondwaterstand,
 3. microreliëf;
- f. ten aanzien van de in 3.7.1 **onder a, b, c, d, e, g, h, j, l, m, n, p, q, r, s en t** genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van levensgemeenschappen van amfibieën, bepaald door:
 1. aanwezigheid van poelen met goede kwaliteit,
 2. vochtige omgeving,
 3. bos/ zandrug in de directe omgeving,
 4. verbindingen met sloten en houtwallen;
- g. ten aanzien van de in 3.7.1 **onder m, p, q, r en t** genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van dassenleefgebied, bepaald door:
 1. gelijkblijvende grondwaterstand,
 2. afwisselend landschap met droog bos, lijnvormige elementen, natte graslanden, ontbreken van barrières;
- h. ten aanzien van de in 3.7.1 **onder i, j en m** genoemde werken of werkzaamheden: het besloten coulissenlandschap, bepaald door landschappelijke elementen afgewisseld met landbouwgronden in kleine eenheden;
- i. ten aanzien van de in 3.7.1 **onder a, e, i, j, k, m, n, o, p, q, r, s en t** genoemde werken of werkzaamheden: cultuurhistorisch waardevol landgoed, bepaald door de ruimtelijke structuur met:
 1. afwisseling tussen bos en landbouwgrond,
 2. bomenlanen,
 3. houtwallen, zandwegen- en paden;

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 (bijvoorbeeld bureauonderzoek, inventariserend veldonderzoek, proefsleuvenonderzoek, opgraving, sleufgraaf of archeologische begeleiding) 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 4.2.1 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 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 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 ontheffing voor 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.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 8 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 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 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, 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 inhoud niet wordt overschreden.

9.2 Afwegingskader

Een in 9.1 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 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 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.

10.2 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 11 Overige regels

11.1 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 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 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.

12.1.2 Afwijken bij vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van 12.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzonderingen op overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in 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 overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 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.

12.2.2 Strijdig gebruik

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

12.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 12.2.1, 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.

12.2.4 Uitzonderingen op overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het “Bestemmingsplan Vergaertweg 4 Heesch”