INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 3

Artikel 1 Begrippen 3

Artikel 2 Wijze van meten 9

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 10

Artikel 3 Wonen 10

3.1 Bestemmingsomschrijving 10

3.2 Bouwregels 10

3.2.1 Hoofdgebouwen 10

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij woningen 10

3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde 11

3.3 Specifieke gebruiksregels 11

3.1 Landschappelijke inpassing 11

3.3.2 Parkeren 11

3.4 Afwijken van de bouwregels 11

3.4.1 Afstand hoofdgebouwen tot de bouwperceelsgrens 11

3.4.2 Afstand bijbehorende bouwwerken tot de bouwperceelsgrens 12

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3 13

4.1 Bestemmingsomschrijving 13

4.2 Bouwregels 13

4.3 Afwijken van de bouwregels 13

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden 13

4.4.1 Verbod 13

4.4.2 Uitzonderingen 14

4.5 Toelaatbaarheid 14

4.6 Wijzigingsbevoegdheid 14

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 15

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 15

Artikel 6 Algemene bouwregels 16

6.1 Ondergeschikte bouwdelen 16

6.2 Ondergronds bouwen 16

6.2.1 Algemene bepaling 16

6.2.2 Ondergrondse bouwwerken 16

6.2.3 Afwijken bij omgevingsvergunning 16

Artikel 7 Algemene gebruiksregels 17

7.1 Strijdig gebruik 17

7.2 Beroep aan huis 17

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels 18

8.1 Boringsvrije zone 18

8.2 Milieuzone – geurzone 18
8.2 Vrijwaringszone - radar 18
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 19
9.1 Algemeen 19
9.2 Bedrijf aan huis 19
9.3 Bed & Breakfast 20
9.4 Mantelzorg 20
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 22
Artikel 10 Overgangsrecht 22
10.1 Overgangsrecht bouwwerken 22
10.2 Overgangsrecht gebruik 22
Artikel 11 Slotregel 23
BIJLAGEN
Bijlage 1 Inpassingsplan Voorbolst 18 te Erp
Bijlage 2 Nota Parkeernormen Veghel

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan ‘Buitengebied, herziening Voorbolst 18’ van de gemeente Meierijstad;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1948.BGV000BP0082017P-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

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

1.4 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 ambachtelijk bedrijf:
een bedrijf waarbij het accent ligt op het in handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsmede het verkopen en/of leveren van goederen, die verband houden met het ambacht als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming;

1.6 ander werk:
een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.7 archeologische waarde:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden;

1.8 archeologisch onderzoek:
onderzoek, verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;

1.9 bebouwing:
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.10 bedrijf aan huis:
het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudends de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.11 begane grondvloer:
de bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau;

1.12 beroeps c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroep c.q. bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.13 beroep aan huis:
een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.14 bestaand:
- t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, dan wel gebouwd mag worden krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning;
- t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.15 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak, daaronder begrepen:
- aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
- aangebouwd bijgebouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
- uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt;

- vrijstaand bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie) architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- overkapping: een bouwwerk bestaande uit een gesloten dakconstructie, zonder eigen wanden of met maximaal 1 eigen wand, dat aan tenminste een deel van één zijde een gesloten wand kent;

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

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

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

1.21 bouwperceelsgrens:
de grens van een bouwperceel;

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

1.23 bouwvlakgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.24 bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de aarde;

1.25 carport:
een vrijstaand of aaneengebouwd bouwwerk ten behoeve van de stalling van (motor)voertuigen, bestaande uit een gesloten dakconstructie, ondersteund door palen of kolommen; de wanden van de bebouwing waartegen wordt aangebouwd kunnen als ondersteuningsconstructie fungeren;

1.26 dagrecreatie:
recreatief gebruik van gronden voor een periode niet langer dan een dag;

1.27 dak:
elke bovenbeëinding van een gebouw;

1.28 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen komen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.29 dienstverlening:
het verlenen van diensten, waaronder het publiek rechtstreeks (al dan niet aan een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé;

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

1.31 mantelzorg:
het bieden van zorg aan ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten het organisatorische verband;

1.32 minder valide:
een gehandicapt persoon die aantoonbaar is aangewezen op voorzieningen op het gebied van het wonen of van het zich binnen of buiten de woning verplaatsen;

1.33 onderbouw:
een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20m1 boven peil is gelegen;

1.34 ondergeschikt bouwdeel:
een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak;

1.35 ondergronds bouwwerk:
een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op minimaal 1,75 m1 onder peil;

1.36 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden:
werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden;

1.37 parkeren:
het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen;

1.38 peil:
- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- indien in of op het water wordt gebouwd; het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.39 perceel:
kadastraal perceel;

1.40 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.41 seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, als dan niet in combinatie met elkaar;

1.42 seksuele dienstverlening:
een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het (doen) plaatsvinden van erotisch/pornografische vertoningen;

1.43 statische opslag:
opslag en/of stalling van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zonder dat deze ter plaatse worden bewerkt, verwerkt, gerepareerd of verhandeld worden;

1.44 tuin:
niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.45 weg:
alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.46 werk:
grondwerk, wegenbouwkundig werk waterbouwkundig werk of bouwwerk;

1.47 werken:
alle door menselijk toedoen ontstane of te maken constructies of inrichtingen met toebehoren;

1.48 wettelijke regelingen:
indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen en dergelijke dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.49 woning:
een complex van ruimten die dient voor de huisvesting van:
- één afzonderlijk huishouden;
- een huishouden plus maximaal twee personen;

- maximaal 4 personen die geen huishouden vormen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 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;

2.3 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;

2.4 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;

2.5 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;

2.6 de afstand tot de bouwperceelsgrens:
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.7 ondergrondse diepte van een bouwwerk:
vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.8 de afstand tussen gebouwen:
de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van gebouwen;

2.9 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren);

2.10 bruto vloeroppervlak van een gebouw:
gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw;

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen in woningen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis, waarbij het bepaalde in artikel 7.2 van toepassing is alsmede voor het hobbymatig houden van vee;

met de daarbij behorende:

b. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. groenvoorzieningen;
d. wegen, paden en verkeersvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen
f. tuinen, erven en terreinen;
g. voorzieningen van algemeen nut.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

a. per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan;
b. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
e. de inhoud van een woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 750 m^3;
f. de afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt tenminste 5 meter.
g. de woning dient te worden uitgevoerd als één bouwlaag met kap;
h. de dakhelling van de woning bedraagt niet minder dan 20º en niet meer dan 60°;
i. de afstand van bouwwerken tot de weg waaraan wordt gebouwd mag, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen, niet minder bedragen dan 10 meter.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen gelden de volgende regels;

a. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag per woning niet meer bedragen dan 100 m^2;
b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
d. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de woning, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet minder bedragen dan 3 meter;
e. de afstand van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen tot de woning, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 30 meter;
f. de afstand tot de bouwperceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 meter;

g. vrijstaande- en aangebouwde bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden gebouwd.

3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.1 Landschappelijke inpassing

a. De landschappelijke inpassing van de woning moet worden aangelegd en in stand worden gehouden voordat de woning in gebruik wordt genomen;
b. de landschappelijke inpassing moet worden aangelegd conform het inrichtingsplan en dient ook in stand te worden gehouden;
c. onder 'inrichtingsplan' wordt in deze regels verstaan "Inpassingsplan Voorbolst 18, Erp" d.d. 12 december 2017 opgesteld door Crijns Rentmeesters, dat als bijlage bij deze regels is gevoegd.

3.3.2 Parkeren

a. Bij het oprichten en/of gebruiken van hoofdgebouwen als bedoeld in artikel 3.2.1 dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden;
b. voor de in lid a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de parkeernota en de bijlage parkeernormen ('Nota Parkeernormen Veghel') in acht genomen te worden;
c. indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afstand hoofdgebouwen tot de bouwperceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 voor het bouwen van woningen binnen 3 meter van de bouwperceelsgrens, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de situering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
b. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
c. de situering is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar.

3.4.2 Afstand bijbehorende bouwwerken tot de bouwperceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter van de bouwperceelsgrens, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de situering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
b. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
c. de situering is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
d. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

Op of in de in lid 4.1 genoemde gronden mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemming(en) van deze gronden, geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

a. ver-/nieuwbouw van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of veranderd en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd;
b. de bouw van een bouwwerk tot maximaal 250 m² of de uitbreiding van een bestaand bouwwerk tot maximaal 250 m²;
c. de bouw van een bouwwerk, waarbij geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor het bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad, of;
c. er is door technische maatregelen of een archeologische opgraving gegarandeerd dat de op basis van archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veilliggesteld en/of beschermd.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

4.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in lid 4.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
c. het ophogen, verlagen, afgraven, vergraven, egaliseren of anderszins wijzigen van het maaiveldniveau;

d. het rooien en/of vellen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
e. het graven, verbreden, verdiepen, dempen of anderszins wijzigen van oppervlaktewateren;
f. het aanbrengen of verwijderen van transport-, energie-, telecommunicatie-, of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
g. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
h. het mengen, ontginnen, woelen, diepploegen of uitvoeren van andere grondbewerkingen;
i. het aanbrengen van onderbemaling of het anderszins verlagen van de grondwaterstand.

4.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden welke:
a. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen;
b. een oppervlakte hebben die niet meer bedraagt dan 250 m²;
c. een diepte hebben die niet meer bedraagt dan 0,3 meter;
d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

4.5 Toelaatbaarheid

De in lid 4.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:
a. er op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. er op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad, of;
c. er door technische maatregelen of een archeologische opgraving is gegarandeerd dat de op basis van archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veilliggesteld en/of beschermd.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat te plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat bescherming en veiligstelling van archeologische waarden niet meer noodzakelijk is.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel-, goot- en kroonlijsten, luifels, erkers, entrees stoeptreden, kozijnen, dorpels, balkons en overstekende daken en soortelijke bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 meter bedraagt.

6.2 Ondergronds bouwen

6.2.1 Algemene bepaling

Voor het uitvoeren van ondergrondse bouwwerken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

6.2.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

a. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt niet meer dan 4 meter onder peil;

6.2.3 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 onder a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, grind en brandstoffen, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
b. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats van al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan;
c. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats, dan wel staan- of ligplaats voor onderkomens;
d. het gebruiken of laten gebruiken van woningen voor enige vorm van detailhandel en/of horeca;
e. het gebruiken of laten gebruiken van bouwwerken ten behoeve van een bedrijf aan huis;
f. het gebruiken of laten gebruiken van een gedeelte van een bedrijfsgebouw of bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning als afhankelijke woonruimte (inwoning);
g. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.

7.2 Beroep aan huis

Binnen de bestemmingen is een beroep aan huis toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. het beroep aan huis vindt plaats in de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken;
b. het beroep aan huis ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die het beroep aan huis in de (bedrijfs)woning en/of aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de (bedrijfs)woning is;
c. maximaal 40% van het brutovloeroppervlak van de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken is in gebruik ten behoeve van het beroep aan huis, met een absoluut maximum van 75 m²;
d. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
e. het parkeren ten behoeve van het beroep aan huis vindt plaats binnen het bestemmingsvlak of (indien voorkomend) het bouwvlak.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Boringsvrije zone

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' zijn behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bedoeld voor het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Voor deze gronden gelden de regels zoals opgenomen in de Provinciale Milieuverordening (PMV).

8.2 Milieuzone – geurzone

Binnen de aanduiding 'milieuzone - geurzone' mogen geen voor geur gevoelige functies worden gebouwd.

8.2 Vrijwaringszone - radar

De maximale hoogte van bouwwerken in een radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, waarvan de hoogteligging ten opzichte van NAP is opgenomen in bijlage 8 van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (voor Volkel 49 meter ten opzichte van N.A.P.), oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen 15 kilometer vanaf voornoemde radarantenne.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij omgevingsvergunning afwijken van:

a. de bestemmingsbepalingen, niet zijnde de bestemmingsgrenzen 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 bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 5 meter;
d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogste van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
    1. de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 10 m² bedraagt;
    2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
f. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor voorzieningen van openbaar nut, zoals telefooncellen, transformatorhuisjes, onderhoudsgebouwtjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, alsmede fietsenstallingen met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen, voor zover deze gebouwtjes geen grotere oppervlakte hebben dan 20 m² en geen grotere hoogte hebben dan 3 meter.

9.2 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 sub e voor het toestaan van een bedrijf aan huis, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. het bedrijf aan huis vindt plaats in de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken;
b. het bedrijf aan huis ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die het bedrijf aan huis in de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de (bedrijfs)woning is;
c. maximaal 40% van het brutovloeroppervlak van de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken is in gebruik ten behoeve van het bedrijf aan huis, met een absoluut maximum van 100 m²;
d. het bedrijf aan huis leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
e. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;

f. het bedrijf aan huis is niet milieuvergunningsplichtig;
g. er vindt geen buitenopslag plaats ten behoeve van het bedrijf aan huis;
h. het parkeren ten behoeve van het bedrijf aan huis vindt plaats binnen het bestemmingsvlak of (waar voorkomend) het bouwvlak.

9.3 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1, sub d voor het toestaan van bed & breakfast, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de bed & breakfast vindt plaats in de (bedrijfs)woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
b. de bed & breakfast ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de bed & breakfast in de (bedrijfs)woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de (bedrijfs)woning is;
c. maximaal 40% van het brutovloeroppervlak van de (bedrijfs)woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen is in gebruik ten behoeve van de bed & breakfast, met een absoluut maximum van 200 m²;
d. de bed & breakfast leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
e. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
f. het parkeren ten behoeve van de bed & breakfast vindt plaats binnen het bestemmingsvlak of (waar voorkomend) het bouwvlak.

9.4 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1, sub f voor het gebruik van (een gedeelte van) bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande, dat:

a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een onafhankelijke ter zake deskundige commissie/instantie;
b. op het perceel een (bedrijfs)woning aanwezig dient te zijn;
c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
d. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
e. alle ruimten dienen te voldoen aan de geldende eisen van het bouwbesluit en bouwverordening;
f. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben;
g. het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) aantoonbaar onredelijk bezwarend is;
h. ten behoeve van de inwoning geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen mag worden aangelegd. Er dient gebruik gemaakt te worden van de bestaande aansluiting;
i. maximaal 80 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;

j. geen eigen in-/uitrit mag worden aangelegd voor de afhankelijke woonruimte;
k. een vrijstaand bijgebouw dat gebruikt wordt voor inwoning op niet meer dan 50 meter van de (bedrijfs)woning is gelegen;
l. er op basis van een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder;
m. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
n. indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, de houder van de omgevingsvergunning Burgemeester en Wethouders daarvan binnen drie maanden schriftelijk in kennis stelt. Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in indien vorenbedoelde noodzaak niet meer bestaat.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, als bedoeld in het bepaalde onder a 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.

c. Indien het gebruik, als bedoeld in het bepaalde onder a, 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.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel: Buitengebied Veghel, herziening Voorbolst 18 van de gemeente Meierijstad.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van PM