

# **Bestemmingsplan “Menzel 28 Nistelrode”**

## **REGELS**

**COLOFON:**

Opdrachtnemer: **RO Connect**

Projectnummer: ROC.P2020.471.R

Versie: Concept: 29 september 2021  
Ontwerp: 7 juni 2022  
Vaststelling: 15 december 2022

## Plangegevens

### Plangegevens

Plannaam	Bestemmingsplan Menzel 28 Nistelrode
IMRO-ID	NL.IMRO.1721.BPMenzel28NTR-vg01
Opgesteld door	RO Connect

### Versie

Concept	29 september 2021
Ontwerp	7 juni 2022
Vastgesteld	

## **REGELS**

### **Inhoudsopgave**

#### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

- Artikel 1 Begrippen
- Artikel 2 Wijze van meten

#### **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

- Artikel 3 Agrarisch met waarden – Leefgebied dassen
- 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 Antidubbelregel
- Artikel 9 Algemene afwijkingsregels
- Artikel 10 Algemene wijzigingsregels
- Artikel 11 Overige regels

#### **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

- Artikel 14 Overgangsrecht
- Artikel 15 Slotregel

#### **Bijlage:**

Landschappelijk inpassingsplan, Menzel 28, d.d. oktober 2022

## **HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS**

### **Artikel 1 Begrippen**

#### **1.1 plan**

Het bestemmingsplan Menzel 28 Nistelrode met identificatienummer NL.IMRO.1721.BPMenzel28NTR-vg01 van de gemeente Bernheze;

#### **1.2 bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1721.BPMenzel28NTR-vg01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

#### **1.3 aan huis gebonden beroep:**

een dienstverlenend beroep, dat in of bij de woning door de bewoner 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 aangebouwde bijgebouwen:**

**een uitbreiding van het hoofdgebouw, die wat afmetingen betreft ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.**

#### **1.7 agrarisch grondgebruik:**

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

#### **1.8 bebouwing:**

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

**1.9 bebouwingscluster:**

vlakvormige verzameling van bebouwing in Landelijk gebied;

**1.10 bebouwingsconcentratie:**

een kernrandzone, bebouwingslint en/of bebouwingscluster;

**1.11 bebouwingslint:**

min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg in Landelijk gebied;

**1.12 bedrijf:**

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

**1.13 bedrijfseigen producten:**

producten die op het eigen bedrijf worden geproduceerd;

**1.14 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.

**1.15 bestand:**

- a) bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is aangegeven;
- b) bij gebruik: dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

**1.16 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.17 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.18 bijgebouw:**

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

**1.19 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;

**1.20 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.21 bouwperceel:**

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

**1.22 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.23 bouwvlak:**

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

**1.24 bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**1.25 burgerwoning:**

een woning, niet zijnde een bedrijfswoning.

**1.26 caravan:**

een al dan niet uitklapbare wagen of voertuig, onder welke benaming ook aangeduid, die uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot woon-, dag-, of nachtverblijf van een of meer personen en die bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grote afstanden, als een aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien deze wagen of dit

voertuig wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt hij voor de toepassing van dit plan aangemerkt als caravan.

#### **1.27 carport/overkapping:**

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

#### **1.28 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;

#### **1.29 dove gevel:**

De bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, waarin:

- a. geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), dan wel;
- b. alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

#### **1.30 erf:**

het 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 en blijkens de bestemming die aan de gronden is gegeven voor deze inrichting in aanmerking komt.

#### **1.31 gebouw:**

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

#### **1.32 gebruik:**

het gebruiken, doen en laten gebruiken;

#### **1.33 groothandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

#### **1.34 hoofdgebouw:**

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

#### **1.35 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.

#### **1.36 huishouden:**

een aantal, aan elkaar door familieband of anderszins gerelateerde, personen, die gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van één woning.

#### **1.37 inwoning:**

wonen in een ondergeschikt deel van een woning door een medegebruiker van het pand.

#### **1.38 kampeermiddel:**

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

#### **1.39 kampeerterrein:**

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht en blijkens die inrichting bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

#### **1.40 kleinschalig kamperen:**

het gebruik van de gronden in de periode van 1 maart tot 31 oktober ten behoeve van een beperkt kampeerterrein met maximaal 25 kampeermiddelen.

#### **1.41 landschappelijke inpassing:**

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

#### **1.42 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;

#### **1.43 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, buren of vrienden;

#### **1.44 milieucategorie:**

milieucategorie zoals omschreven in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering Den Haag, 2009.

#### **1.45 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;

#### **1.46 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;

#### **1.47 ondergeschikte activiteit:**

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

#### **1.48 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;

#### **1.49 perceelsgrens:**

de kadastrale grens van een perceel.

#### **1.50 permanente bewoning:**

het feitelijk bewonen van een verblijf als hoofdverblijf.

#### **1.51 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;

#### **1.52 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;

#### **1.53 ruimtelijke uitstraling:**

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

#### **1.54 schuilgelegenheid:**

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

#### **1.55 stacaravan:**

een onderkomen met een maximale grootte van 30 m<sup>2</sup>, onder welke benaming ook aangeduid, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen en dat door de aanwezigheid van een chassis, assenstelsel en wielen wel over korte afstand naar een vaste standplaats kan worden verreden, doch dat niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen als aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien dit onderkomen wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt het voor de toepassing van dit plan aangemerkt als stacaravan.

#### **1.56 streekeigen producten:**

ambachtelijke of geteelde producten die kenmerkend zijn voor deze regio;

#### **1.57 tent:**

constructie van (flexibele) stokken met daaroverheen gespannen doek waarin verbleven kan worden.

#### **1.58 tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders:**

het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden, met een maximum van 8 maanden per jaar, op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten.

#### **1.59 verhard:**

een verharding bestaande uit baksteen, tegels, beton en/of asfalt, alsmede daarmee vergelijkbare vaste/gesloten materialen.

#### **1.60 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;

#### **1.61 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;

#### **1.62 wonen:**

het bewonen van een woning of wooneenheid.

#### **1.63 woning:**

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

#### **1.64 woonunit:**

een gebouw bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van het tijdelijke woon-, dag- of nachtverblijf van één of meer personen.

#### **1.65 woonwerkontwikkelingsgebied (WOG):**

een kernrandzone, bebouwingslint en/of bebouwingscluster, zoals aangegeven op de verbeelding als wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied.

#### **1.66 zorgboederij:**

een instelling voor dagbesteding voor mensen die zorg of begeleiding nodig hebben.

**1.67 zorgwoning:**

een gebouw in gebruik als zelfstandige woning gericht op het verlenen van zorg.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

### **2.1 Algemeen**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

#### **2.1.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens**

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

#### **2.1.2 de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

#### **2.1.3 de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

#### **2.1.4 de goothoogte van een bouwwerk**

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

#### **2.1.5 de horizontale diepte van een gebouw**

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

#### **2.1.6 de inhoud van een gebouw**

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

#### **2.1.7 de oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **2.1.8 de oppervlakte van een overkapping**

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

### **2.2 Ondergeschikte bouwdelen**

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

### **2.3 Meten**

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

### **2.4 Afstemming peil**

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

## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Agrarisch met waarden – Leefgebied Dassen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden – Leefgebied Dassen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden, die relevant zijn voor het leefgebied van de dassen;
- b. behoud en ontwikkeling van landschapselementen;
- c. het behoud, bescherming en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden;
- d. instandhouding van de typerende geologie/ geomorfologie;
- e. agrarisch grondgebruik;
- f. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- g. een burgerwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' op de verbeelding;
- h. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- i. het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel';
- j. ontwikkeling van een aantrekkelijk en gevarieerd woon- en werkklimaat ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied';
- k. nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf en aan huis gebonden beroep in de bestaande aard en omvang;
- l. kleinschalig kampeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – kleinschalig kampeerterrein' met maximaal 20 kampeermiddelen;
- m. zorgboerderij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – zorgboerderij';
- n. groenvoorzieningen;
- o. extensieve dagrecreatie;
- p. doeleinden van openbaar nut;

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

#### 3.2 Bouwregels

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

##### 3.2.1 Algemeen

- a) per bouwvlak, zonder de aanduiding 'wonen' en 'specifieke vorm van wonen - beperkte inhoudsmaat', is ter plaatse van de aanduiding 'aantal bedrijfswoningen' ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal bedrijfswoningen toegestaan;

- b) In een bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' is maximaal 1 woning toegestaan;
- c) ter plaatse van de aanduiding "twee-aaneen" is uitsluitend een twee-onder-een-kapwoning toegestaan.
- d) vervangende nieuwbouw van de (bedrijfs)woning, al dan niet in combinatie met vervanging van het overige deel van het hoofdgebouw waar de bedrijfswoning onderdeel van uitmaakt, is toegestaan binnen de bestaande fundamenteën, tot een maximale inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup> dan wel overeenkomstig de bestaande (grotere) inhoud;
- e) De oprichting van windturbines is niet toegestaan;
- f) Mestverwerking is niet toegestaan;
- g) Rijbakken zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan;
- h) Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – zorgboerderij' is een zorgboerderij toegestaan;
- i) Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – kleinschalig kampeerterrein' is een kleinschalig kampeerterrein toegestaan met maximaal 20 kampeermiddelen en centrale voorzieningen in bestaande bebouwing;

### 3.2.2 Agrarisch bedrijf

Voor de bouwwerken ten dienste van een agrarisch bedrijf (functietype 'agrarisch bedrijf') gelden de volgende eisen:

#### a. bedrijfsgebouwen:

goothoogte	max. 6 m.
bouwhoogte	max. 12 m.
afstand tot bestemming Verkeer	min. 15 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

#### b. bedrijfswoningen inclusief aangebouwde bijgebouwen:

goothoogte	max. 6 m.
bouwhoogte	max. 9 m.
inhoud	max. 750 m <sup>3</sup>
afstand woning tot bedrijfsgebouwen	min. 3 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens bij twee aaneen	Aan één zijde op de perceelsgrens en aan de andere zijde 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 <sup>2</sup>
afstand tot bedrijfswoning	min. 3 m. en max. 20 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde (anders dan teeltondersteunende voorzieningen):

	bouwhoogte	gezamenlijke oppervlakte	aantal
erfafscheidingen	max. 2 m., vóór de voorgevelrooilijn max. 1 m.		
carport/overkapping	max. 3 m.	max. 30 m <sup>2</sup>	max. 2
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 12 m.		

e. teeltondersteunende voorzieningen:

	bouwhoogte	oppervlakte ten behoeve van één bedrijf
teeltondersteunende kassen	max. 8 m.	max. 5000 m <sup>2</sup> (binnen bouwvlak en aanduiding ' <b>specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen</b> ' tezamen)
overige teeltondersteunende voorzieningen	max. 4,50 m.	geen max.
tijdelijke vraat- en hagelnetten en regenkapen	max. 4,50 m.	geen max.

f. uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van een doelmatig, reëel agrarisch bedrijf waarbij geldt dat overtollige of leegstaande bebouwing en reeds verstrekte vergunningen worden betrokken bij de beoordeling van de doelmatigheid en de noodzaak van de bebouwing;

### 3.2.3 Specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte

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

a. Woningen, inclusief aangebouwde bijgebouwen

Inhoud per woning	Maximaal 1.000 m <sup>3</sup> (inclusief aangebouwde bijgebouwen) binnen het bouwvlak
Goothoogte hoofdgebouw	Maximaal 6 meter
Bouwhoogte hoofdgebouw	Maximaal 9 meter
Afstand hoofdgebouw ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bij twee aaneen	Aan één zijde op de perceelsgrens en aan de andere zijde min. 5 m.
Afstand woning ten opzichte van de bestemming Verkeer	Minimaal 15 meter
Afstand bijgebouwen ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens	Minimaal 5 meter
Afstand bijgebouwen tot de voorgevelrooilijn	Minimaal 2 meter

b. Vrijstaande bijgebouwen bij de woning:

Gezamenlijke oppervlakte vrijstaande bijgebouwen per woning	Maximaal 100 m <sup>2</sup> (binnen gehele aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte')
Goothoogte bijgebouwen	Maximaal 3 meter
Bouwhoogte bijgebouwen	Maximaal 6 meter
Afstand woning tot de vrijstaande bijgebouwen	Minimaal 3 meter en maximaal 20 meter
Afstand tot zijdelingse perceelsgrens	Minimaal 5 meter
Afstand tot de voorgevelrooilijn	Minimaal 2 meter

c. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

### 3.2.4 Zorgboerderij

Voor de bouwwerken ten dienste van een zorgboerderij ('specifieke vorm van agrarisch – zorgboerderij') gelden de volgende eisen:

e. Maximaal bebouwde oppervlakte bebouwing bedraagt 525 m<sup>2</sup>

### 3.3 nadere eisen

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

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

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

#### 3.4.1. Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. Het bepaalde in 3.2.3 onder a, ten aanzien van een kleinere afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens onder de voorwaarden dat:
  - 1) Dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
  - 2) Hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- b. het bepaalde in 6.2 voor een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen van maximaal 100 m<sup>2</sup>. In geval van sloop van overtollige bebouwing (overmaat) mag maximaal 25% van het te slopen oppervlak worden vervangen tot een maximum oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>;
- b. het bepaalde in 6.2 voor het oprichten van gebouwen op een kleinere afstand tot de bestemming 'Verkeer', onder de voorwaarde dat:
  - 1) dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
  - 2) hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- c. Het bepaalde in 3.2.1 onder g voor het oprichten van een rijbak ten behoeve van hobbymatig gebruik met een maximale oppervlakte van 800 m<sup>2</sup> onder de voorwaarden dat:
  - 1) Bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan achter de voorgevellijn in of aansluitend aan het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte';
  - 2) De hoogte van een omheining maximaal 1,5 meter mag bedragen;
  - 3) Lichtmasten niet zijn toegestaan;
  - 4) De afstand tot de woningen op omliggende percelen minimaal 25 meter bedraagt;
  - 5) De rijbak landschappelijk wordt ingepast.

#### 3.4.2 Aanvullend afwegingskader

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

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

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

#### 3.5.1 Algemeen

1. Het gebruik van een woning voor een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits er maximaal 100 m<sup>2</sup> van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen en er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd van ter plaatse vervaardigde producten;

#### 3.5.2 Specifiek

*functietype agrarisch bedrijf*

1. als specifieke activiteit is de verkoop van streek-eigen producten tot een verkoopvloeroppervlak van max. 100 m<sup>2</sup> toegestaan, evenals verkoop van streek- of bedrijfseigen producten met een bestaand verkoopvloeroppervlak van meer dan 100 m<sup>2</sup>;

#### 3.5.3 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik, wordt gerekend het gebruik van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in 3.1 waaronder in ieder geval wordt verstaan:

- a. Het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, waaronder tevens caravans of woonunits ten behoeve van de bewoning door seizoensarbeiders of permanente bewoning;
- b. Het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;
- c. Het gebruik van gronden en opstallen voor detailhandel behoudens detailhandel als bedoeld in 3.2.1 onder b sub 3;
- d. Het gebruik van de gebouwen voor de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders;
- e. Het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van zelfstandige bewoning;
- f. Het gebruik van bedrijfsgebouwen ten behoeve van bewoning;
- g. het gebruik van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning;
- h. Het gebruik van de gronden voor de beoefening van lawaaisporten;
- i. de aanleg van blijvende ondersteunende voorzieningen voor teelt van gewassen vrij van de grond;
- j. inrichtingen ex onderdeel D van bijlage 1 van het Bor (betreffende de zogenaamde 'grote lawaaimakers') zijn niet toegestaan;

#### 3.5.4 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Voor parkeren gelden de volgende regels:

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

### 3.5.5 Voorwaardelijke verplichting geluid

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' is het in gebruik nemen van een gebouw als woning, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder g, alleen toegestaan als de westelijke gevel op de 2<sup>e</sup> verdieping als dove gevel is gerealiseerd en in stand gehouden.

### 3.5.6 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Een op grond van lid 3.2 toelaatbaar gebouw mag uitsluitend worden gebruikt als woning indien er op de bouwpercelen tezamen 19,2 m<sup>3</sup> tijdelijke regenwaterberging, dat vertraagd afgevoerd wordt, werkend aanwezig is.

## 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 3.6.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in 3.1 onder k en recreatieve nevenactiviteiten zoals bed&breakfast, theeschenkerij etc. toestaan bij een woning (functietype 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte'), onder de voorwaarden dat:
  1. de bed&breakfast is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - recreatie-ontwikkelingsgebied' of 'wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied';
  2. deze nevenactiviteit is in de woning en de daarbij behorende aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
  3. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
  4. bed&breakfast vindt uitsluitend plaats in bestaande gebouwen, er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de bed&breakfast plaats;
  5. de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m<sup>2</sup>;
  6. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn 5 kamers en in totaal maximaal 10 (éénpersoons)bedden toegestaan;
  7. geen onevenredige (extra) hinder of belemmeringen wordt veroorzaakt voor omliggende bedrijven of woningen;
  8. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
  9. het kampeerterrein qua situering aansluit op bestaande (en reeds geplande) infrastructuur;
  10. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
  11. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden.
- b. het bepaalde in 3.1 onder k en de uitoefening van verbrede landbouw, of recreatieve nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf (functietype 'agrarisch bedrijf') toestaan, onder de voorwaarden dat:
  1. uit een verkregen advies van een agrarisch deskundige is gebleken dat de activiteit ondergeschikt blijft aan het bestaand gebruik van het perceel;
  2. de activiteit qua aard en omvang dient te passen bij de specifieke agrarische kwaliteit en schaal van de omgeving;
  3. de maximale oppervlakte voor de recreatieve nevenactiviteit niet groter mag zijn dan 500 m<sup>2</sup>, met uitzondering van voorzieningen in de op de verbeelding nader aangeduide 'wro-zone - recreatie-ontwikkelingsgebied', waarvoor geen maximale oppervlaktemaat geldt;

4. de activiteit niet mag leiden tot toename van bebouwing;
  5. de activiteit geen onevenredige (extra) hinder of belemmeringen mag veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;
  6. de activiteit qua situering aansluit op bestaande (en reeds geplande) infrastructuur;
  7. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
  8. ondergeschikte en ondersteunende horeca is toegestaan, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m<sup>2</sup> en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m<sup>2</sup>;
  9. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
  10. sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling;
- c. het bepaalde in 3.1 onder i en toestaan dat uitsluitend bij een agrarisch bedrijf (functietype 'agrarisch bedrijf') de bestaande opstallen worden gebruikt voor de niet-agrarische nevenactiviteit in de vorm van inpandige statische opslag van caravans, boten en daarmee vergelijkbare objecten, onder de voorwaarden dat:
1. de opslag niet mag plaatsvinden in kassen;
  2. de vloeroppervlakte van de bestaande bebouwing welke wordt aangewend voor de nevenactiviteit niet meer mag bedragen dan 1000 m<sup>2</sup>;
  3. detailhandel ten behoeve van deze niet-agrarische nevenactiviteit niet is toegestaan;
- d. het bepaalde in 3.5.3 onder a en toestaan dat de gronden bij een agrarisch bedrijf (functietype 'agrarisch bedrijf') worden gebruikt als kampeerterrein, onder de voorwaarden dat:
1. het maximaal 25 kampeerplaatsen betreft;
  2. méér dan 25 kampeerplaatsen zijn toegestaan indien het agrarisch bedrijf is gelegen binnen de op de verbeelding nader aangeduide 'wro-zone - recreatie-ontwikkelingsgebied';
  3. kampeermiddelen tot maximaal 50 m. van de grens van het agrarisch bouwvlak geplaatst mogen worden;
  4. ten behoeve van het kampeerterrein geen extra bebouwing en/of verharding ten behoeve van het kleinschalig kamperen mag worden opgericht;
  5. de kleinschalige kampeerplaats zorgvuldig dient te worden ingepast in het landschap;
  6. geen onevenredige (extra) hinder of belemmeringen wordt veroorzaakt voor omliggende bedrijven of woningen;
  7. het kampeerterrein qua situering aansluit op bestaande (en reeds geplande) infrastructuur;
  8. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
  9. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
  10. voor het kamperen geen stacaravans worden gebruikt;
  11. ondergeschikte en ondersteunende horeca is toegestaan, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m<sup>2</sup> en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m<sup>2</sup>;
  12. sanitaire voorzieningen zijn uitsluitend binnen bestaande bebouwing toegestaan.
- e. het bepaalde in 3.5.3 onder e en toestaan dat bijgebouwen tot een maximum oppervlak van 100 m<sup>2</sup> 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.

- g. het bepaalde in 3.5.3 onder f en toestaan dat de recreatiewoning wordt gebruikt voor permanente bewoning, mits de permanente bewoning reeds bestond op 31 oktober 2002, onder de voorwaarde dat de permanente bewoning dient te eindigen bij vertrek van de ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezige bewoner.

### **3.6.2 Aanvullend afwegingskader**

Een in 3.6.1 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.

## **3.7 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 aanbrengen van oeverbeschoeiingen;
- l. het rooien van houtgewas;
- m. het aanplanten van houtgewas (anders dan ten behoeve van een boomkwekerij);
- n. het omzetten van grasland in bouwland;
- o. het omzetten van grasland in boomkwekerij of sierteeltgrond;
- p. het aanbrengen van verhardingen groter dan 200 m<sup>2</sup>;
- q. het aanbrengen van verhardingen op wegen en (fiets)paden;
- r. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
- s. 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.

### 6.7.3 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, p, q en r 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, c, d, e, f, l, o, p en s genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van levensgemeenschappen van slootkanten, bepaald door:
  1. gemiddeld hoge grondwaterstand,
  2. microreliëf,
  3. geleidelijke gradiënt in nat-droog,
  4. soms ondoorlatende laag in ondergrond,
  5. extensief maaibeheer,
  6. flauw talud sloot;
- c. ten aanzien van de in 3.7.1 onder l 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;
- d. ten aanzien van de in 3.7.1 onder a, b, c, d, e, f, l, m, n, o, p, q, r en s genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van dassenleefgebied, bepaald door:
  1. burchten,
  2. gelijkblijvende grondwaterstand,
  3. afwisselend landschap met droog bos, lijnvormige elementen, natte graslanden, ontbreken van barrières;
- e. ten aanzien van de in 3.7.1 onder i, j en l genoemde werken of werkzaamheden: het besloten coulissenlandschap, bepaald door landschappelijke elementen afgewisseld met landbouwgronden in kleine eenheden;
- f. ten aanzien van de in 3.7.1 onder m, n en s genoemde werken of werkzaamheden: het open landschap, bepaald door het ontbreken van opgaande begroeiing en bebouwing;

- g. ten aanzien van de in 3.7.1 onder a, c, d, e, m, o, p en s genoemde werken of werkzaamheden: het open akkercomplex, bepaald door reliëf, vorm en functie van de akkers;

## **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 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van de vergunningverlener in voldoende mate zijn vastgesteld, waarbij advies wordt ingewonnen van een senior-archeoloog over de aard van het uit te voeren onderzoek.

#### **4.2.2 Voorwaarden**

Indien uit het in 5.2.1 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:

### **Bestemmingsplan Menzel 28 Nistelrode Regels**

- 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 m<sup>2</sup> 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**

### **7.1 Algemeen**

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

### **7.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing**

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

Onder inrichtingsplan wordt in deze planregels verstaan het landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels, met als kenmerk "Landschappelijk inpassingsplan, Menzel 28, d.d. oktober 2022".

## **Artikel 8 Antidubbelregel**

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 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het “bestemmingsplan Menzel 28 Nistelrode”