

Regels

bestemmingsplan “Gouverneursweg 3a te Heeswijk-Dinther ”

Planstatus: vastgesteld

Datum:

Plan identificatie: NL.IMRO.1721.BPGouverneursw3aHD-va01

Auteur: Geling Advies

1 Inleidende regels	8
Artikel 1 Begrippen	8
Artikel 2 Wijze van meten	19
2.1 Algemeen	19
2.2 Ondergeschikte bouwonderdelen	20
2.3 Meten	20
2.4 Afstemming peil	20
2 Bestemmingsregels	21
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Leefgebied dassen	21
3.1 Bestemmingsomschrijving	21
3.2 Bouwregels	21
3.3 Specifieke gebruiksregels	22
3.3.1 Strijdig gebruik	22
3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	22
3.4.1 Verbod	22
3.4.2 Uitzonderingen op verbod	23
3.4.3 Afwegingskader	23
3.4.4 Waarden	23
Artikel 4 Groen	25
4.1 Bestemmingsomschrijving	25
4.2 Bouwregels	25
4.2.1 Gebouwen	25
4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	25
4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	26
4.3.1 Verbod	26
4.3.2 Uitzonderingen op verbod	26

4.3.3 Afwegingskader	26
4.3.4 Waarden	27
Artikel 5 Maatschappelijk	28
5.1 Bestemmingsomschrijving	28
5.2 Bouwregels	28
5.2.1 Algemeen	28
5.2.2 Bedrijfswoning	28
5.2.3 Woon-zorgcomplex	30
5.2.4 Gezamenlijke ruimte/ontbijt en bed and breakfast	30
5.2.5 Agrarische bebouwing t.b.v. agrarische nevenactiviteiten	30
5.3 Nadere eisen	31
5.4 Afwijken van de bouwregels	31
5.4.1 Algemeen	31
5.4.2 Aanvullend afwegingskader	31
5.5 Specifieke gebruiksregels	32
5.5.1 Algemeen	32
5.5.2 Strijdig gebruik	32
5.5.3 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing	32
5.5.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging	32
5.5.5 Parkeren	33
5.6 Afwijken van de gebruiksregels	33
5.6.1 Algemeen	33
5.6.2 Aanvullend afwegingskader	33
Artikel 6 Waarde - Archeologie 2	34
6.1 Bestemmingsomschrijving	34
6.2 Bouwregels	34
6.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen	34
6.2.2 Voorwaarden	34
6.2.3 Bouwverbod	34

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	34
6.3.1 Verbod	34
6.3.2 Verlening	35
6.3.3 Uitzondering omgevingsvergunning	35
Artikel 7 Waarde - Natte Natuurparel	36
7.1 Bestemmingsomschrijving	36
7.2 Specifieke gebruiksregels	36
7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	36
7.3.1 Verbod	36
7.3.2 Uitzonderingen op verbod	36
7.3.3 Onderzoek	36
7.3.4 Afwegingskader	37
3 Algemene regels	38
Artikel 8 Anti-dubbelregel	38
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	39
9.1 Groenblauwe mantel	39
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	40
10.1 Afwijkingsbevoegdheid	40
10.2 Afwegingskader	40
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	41
11.1 Wijzigingsbevoegdheid	41
11.1.1 Algemeen	41
11.1.2 Afwegingskader	41
Artikel 12 Overige regels	42
12.1 Werking wettelijke regelingen	42
12.2 Schema van volgorde dubbelbestemmingen	42
4 Overgangs- en slotregels	43
Artikel 13 Overgangsrecht	43
	5

-

1 INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1 BEGRIPPEN

1.1 plan:

het bestemmingsplan Gouverneursweg 3a te Heeswijk-Dinther met identificatienummer NL.IMRO.1721.BPGouverneursw3aHD-va01 van de gemeente Bernheze.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aan huis gebonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een 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 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 bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren, met inbegrip van andere activiteiten van ondergeschikte betekenis.

Met dien verstande dat een gebruiksgerichte paardenhouderij (manege) niet als agrarisch bedrijf wordt aangemerkt.

1.8 agrarisch grondgebruik:

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

1.9 agrarische nevenactiviteiten:

aanvullende, ondergeschikte agrarische activiteiten ten opzichte van de hoofdactiviteit:

- het hobbymatig (kleinschalig) houden van dieren met bijbehorende voorzieningen;
- het stallen van landbouwvoertuigen;
- het opslaan van akkerbouwproducten;

1.10 bebouwing:

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

1.11 bebouwingscluster:

een vlakvormige verzameling van gebouwen in het buitengebied, zoals aangegeven op de verbeelding.

1.12 bed and breakfast:

kamer(s) die wordt verhuurd door de exploitant voor kortverblijf van bezoekers, met dien verstande dat:

- maximaal twee bed and breakfastkamers zijn toegestaan;
- de kamers niet permant in gebruik zijn;
- de kamers maken deel uit van het hoofdgebouw waar tevens een gezamenlijke ruimte/ontbijtruimte is ondergebracht;
- de exploitant moet hoofdbewoner op het perceel zijn en er daadwerkelijk permanent wonen.

1.13 bedrijfseigen producten:

producten die op het eigen bedrijf worden geproduceerd.

1.14 bedrijf:

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

1.15 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.

1.16 bestand:

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

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bijgebouw:

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

1.20 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.

1.21 bouwgrens:

grens van een bouwvlak.

1.22 bouwvlak:

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

1.23 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.

1.24 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.

1.25 carport/overkapping:

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

1.26 dakoppervlak

de oppervlakte van de projectie van de buitenafmetingen van het dak met inbegrip van de randen en goten, op een horizontaal vlak.

1.27 dagrecreatie:

bedrijfsmatige uitoefening van diensten op het gebied van recreatie, sport-, educatie of cultuur welke geheel of in overwegende mate in de open lucht worden aangeboden, met de daarbij behorende voorzieningen.

1.28 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.29 dove gevel

een gevel waarachter zich een gesloten galerij bevindt of uitgevoerd is in vast glas (geen draaiende delen).

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 extensieve recreatie:

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen.

1.32 functietype:

verzamelnaam voor het soort bebouwing en gebruik.

1.33 gebouw:

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

1.34 gebruik:

het gebruiken, doen en laten gebruiken.

1.35 geluidsgevoelige functies:

hieronder worden verstaan: woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen overeenkomstig artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.36 groenblauwe mantel:

een zone van multifunctioneel cultuurlandschap rond de Ecologische hoofdstructuur (EHS), die als buffer dient tegen invloeden van buitenaf en de ruimtelijke samenhang van de EHS versterkt.

1.37 hobbymatig houden van dieren

het houden van dieren, niet zijnde een veehouderij of anderszins in een bedrijfsmatige omvang. Voor de bepaling of er sprake is van een bedrijfsmatige omvang zijn factoren zoals continuïteit, winstoogmerk, hiïnder, omvang van de dierstapel, huisvesting, commerciële doeleinden, gebruik van de dieren, perceelsgrootte en omgeving bepalend.

1.38 hoofdgebouw:

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

1.39 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.

1.40 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.

1.41 kampeermiddel:

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

1.42 kantine:

een verblijflokaal als ondergeschikt onderdeel van het woon-mantelzorgcomplex waar dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie worden bereid en verstrekt.

1.43 kernrandzone:

overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie.

1.44 landschappelijke inpassing

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

1.45 landschapselement:

punt-, lijn- en vlakelementen, die een groene of blauwe component bezitten, en die voor de identiteit van het landschap van algemeen belang zijn vanwege hun leeftijd (ouder dan 35 jaar) of om andere redenen, zoals hun schoonheids- of plaatselijke zeldzaamheidswaarde of hun beeldbepalende functie voor de omgeving. Een en ander met dien verstande dat onder landschapselementen niet worden verstaan elementen die zijn opgericht in het kader van nieuw

groen is vrij groen.

1.46 lawaaisporten:

een sportactiviteit waarbij motorisch of mechanisch 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.

1.47 maatschappelijk:

culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en een kantine ten dienste van deze voorzieningen.

1.48 mantelzorg:

zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.49 milieuhygiënische uitvoerbaarheid

overkoepelend begrip voor milieuaspecten zoals geluid, bodem, geurhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid etcetera aan welke bijbehorende wettelijke kaders getoetst dient te worden, onder andere zodat omliggende bedrijven niet onnodig in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

1.50 nevenactiviteit:

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel. De nevenschiktheid volgt in dit kader uit de afhankelijkheid van de hoofdfunctie.

1.51 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.

1.52 ondergeschikte activiteit

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

1.53 opslag (statisch):

binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijnde voor handel en niet worden opgeslagen voor een niet-agrarisch bedrijf elders, zoals (seizoen)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke.

1.54 peil:

voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met maximaal 20 cm;

in andere gevallen: de hoogte van de weg ter plaatse van de toegang tot het gebouw vermeerderd met 2 cm per meter afstand van het gebouw tot die weg (hemelsbreed gemeten);

deze bepaling geldt niet voor bouwwerken geen gebouw zijnde; hiervoor wordt de hoogte gemeten vanaf het aansluitende maaiveld;

1.55 perceelsgrens:

de kadastrale grens van een perceel.

1.56 permanente bewoning:

het feitelijk bewonen van een verblijf als hoofdverblijf.

1.57 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.

1.58 ruimtelijke uitstraling:

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

1.59 schuilgelegenheid:

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

1.60 stacaravan:

een onderkomen met een maximale grootte van 30 m², 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.

1.61 standplaats:

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

1.62 streekeigen producten:

ambachtelijke of geteelde producten die kenmerkend zijn voor deze regio.

1.63 teeltondersteunende voorzieningen:

ondersteunende voorzieningen die een onderdeel zijn van de vollegrondse bedrijfsvoering van een tuinbouwbedrijf, fruitteeltbedrijf of boomkwekerij.

1.64 tent:

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

1.65 tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders:

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.

1.66 tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:

teeltondersteunende voorzieningen welke op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 6 aaneengesloten maanden per jaar. De voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik.

1.67 verhard:

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

1.68 voorgevelrooilijn:

de virtuele lijn die samenvalt met de bestaande voorgevel van een woning of hoofdgebouw en het bouwvlak waarop de woning of het hoofdgebouw zich bevindt.

1.69 waterhuishoudkundige voorzieningen:

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

1.70 wonen

het bewonen van een woning.

1.71 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.72 woon-zorgcomplex:

complex van ruimten dat dient voor de huisvesting van meerdere huishoudens, met dien verstande dat:

- deze huishoudens in afwijking van het bepaalde in het begrip 'huishouden' gedeeltelijk een gezamenlijke huishouding voeren;
- sprake is van onderlinge verbondenheid;
- deze huishoudens aantoonbaar, al naar gelang hun zorgbehoefte zorg behoeven;
- gedeeltelijk zorg gezamenlijk wordt ingekocht;

- wonen wordt gecombineerd met zorg- en welzijnsvoorzieningen;
- waarbij tevens ter ondersteuning van deze functies kleinschalige, ondergeschikte dienstverlening en/of een kantine met een recreatieve ruimte en bed and breakfast kamer(s).

1.73 woon-zorgunit:

onderdeel van een woon-zorgcomplex voor één huishouden welke aantoonbaar, al naar gelang de zorgbehoefte, zorg behoeft.

1.74 woonunit:

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

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

2.1 algemeen

2.2 ondergeschikte bouwonderdelen

2.3 meten

2.4 afstemming peil

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

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

2.1.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.1.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.4 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.1.5 de horizontale diepte van een gebouw

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

2.1.6 de inhoud van een bouwwerk

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

2.1.7 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de 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 bouwonderdelen

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

2.3 Meten

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

2.4 Afstemming peil

Bij de afstemming met het peil wordt bij nieuwe gebouwen de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer aangehouden.

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. het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel';
- g. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- h. groenvoorzieningen;
- i. extensieve dagrecreatie;
- j. doeleinden van openbaar nut;
- k. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' als daar buiten toegestaan. Buiten de aanduiding 'bouwvlak' is dit echter uitsluitend toegestaan door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels of een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelontsluitingen, 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, met dien verstande dat:

- a. het oprichten van gebouwen is uitgesloten;
- b. buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 2 meter;
- c. nieuwe teeltondersteunende voorzieningen zijn buiten het bouwvlak niet toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 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, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van de gronden voor de beoefening van lawaaisporten;
- d. inrichtingen ex onderdeel D van bijlage 1 van het Bor (betreffende de zogenaamde 'grote lawaaimakers') zijn niet toegestaan;
- e. de aanleg van blijvende ondersteunende voorzieningen voor teelt van gewassen vrij van de grond.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 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 m²;
- q. het aanbrengen van verhardingen op wegen en (fiets)paden;
- r. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
- s. het gebruik van afdekmaterialen en lage tunnels.

3.4.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 3.4.1 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.

3.4.3 Afwegingskader

Uitvoering van de in 3.4.1 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.

3.4.4 Waarden

Onder de in 3.4.3 genoemde waarden worden verstaan:

- a. ten aanzien van de in 3.4.1 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 3.4.1 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 3.4.1 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 3.4.1 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 3.4.1 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 3.4.1 onder m, o en s genoemde werken of werkzaamheden: het open landschap, bepaald door het ontbreken van opgaande begroeiing en bebouwing;
- g. ten aanzien van de in 3.4.1 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 GROEN

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. een dierenweide;
- c. het behoud, bescherming en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden;
- d. behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige droge en natte natuurwaarden, waaronder beekherstel;
- e. behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden;
- f. behoud van landschapselementen;
- g. instandhouding van de typerende geologie/ geomorfologie;
- h. paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- i. kunstwerken;
- j. incidentele parkeervoorzieningen.

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

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

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 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.

4.3.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 4.3.1 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.
- d. worden uitgevoerd ten behoeve van de realisatie en instandhouding van het inrichtingsplan, dat als Bijlage 1 is bijgevoegd.

4.3.3 Afwegingskader

Uitvoering van de in 4.3.1 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.

4.3.4 Waarden

- a. ten aanzien van de in 6.7.1 onder a, b, c, d, e, f, l, m, n, o, p, q, r en u 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;
- b. ten aanzien van de in 4.3.1 onder o, p en t genoemde werken of werkzaamheden: het open landschap, bepaald door het ontbreken van opgaande begroeiing en bebouwing;
- c. ten aanzien van de in 4.3.1 onder a, b, c, d, e, n, q en r genoemde werken of werkzaamheden: het open akkercomplex, bepaald door reliëf, vorm en functie van de akkers.

ARTIKEL 5 MAATSCHAPPELIJK

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. één bedrijfswoning;
- b. een woon-zorgcomplex met maximaal 8 woon-zorgunits ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - woon-zorgcomplex';
- c. maximaal twee bed and breakfastkamers met gezamenlijke ruimte ten behoeve van van het woon-zorgunits/ontbijt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - bed and breakfast';
- d. agrarische nevenactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - agrarische nevenactiviteiten';
- e. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. extensieve dagrecreatie;
- h. doeleinden van openbaar nut;
- i. een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelontsluitingen, perceelsverhardingen, parkeervoorzieningen, onverharde wegen, kavelpaden en sloten.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Maatschappelijk' 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.

5.2.1 Algemeen

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

- a. per bestemmingsvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- b. 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 m³ danwel overeenkomstig de bestaande (grotere) inhoud;
- c. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande fundamenteën van gebouwen.

5.2.2 Bedrijfswoning

Voor de bouwwerken ten dienste van de bedrijfswoning bij de maatschappelijke functie gelden de volgende eisen:

a. bedrijfswoningen, inclusief aangebouwde bijgebouwen:

gothoogte	max. 6 m.
bouwhoogte	max. 10 m.
inhoud	maximaal 750 m ³ , tenzij de bestaande inhoud meer is, dan geldt de bestaande inhoud als maximum.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

2. vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning:

gothoogte	max. 3 m.
bouwhoogte	max. 6 m.
gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen	max. 150 m ²
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand tot bedrijfswoning	min. 3 m. en max. 20 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

3. 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.		
--	-----------	--	--

5.2.3 Woon-zorgcomplex

Voor de bouwwerken ten dienste van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - woon-zorgcomplex' gelden de volgende eisen:

- a. er zijn maximaal 8 wooneenheden in de vorm van woon-zorgunits toegestaan;
- b. de maximale oppervlakte van één woon-zorgunit bedraagt maximaal 120 m²;
- c. de goothoogte van een woon-zorgunit bedraagt maximaal 3,5 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 meter;
- d. vrijstaande bijgebouwen zijn uitgesloten;
- e. bergingen, carports zijn toegestaan;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van tuinafscheidingen met een hoogte tot maximaal 3,5 meter zijn binnen het bouwvlak toegestaan;
- g. bewoning door arbeidsmigranten is uitgesloten.

5.2.4 Gezamenlijke ruimte/ontbijt en bed and breakfast

Voor de bouwwerken ten dienste van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - bed and breakfast' gelden de volgende eisen:

- a. er sprake is van kamer(s) met ruimte voor één bed per kamer die worden verhuurd door de exploitant voor kortverblijf van bezoekers;
- b. bewoning van de bed and breakfastkamers door arbeidsmigranten is uitgesloten;
- c. permanente bewoning van de bed and breakfastkamers is uitgesloten;
- d. er maximaal twee bed and breakfastkamers zijn toegestaan;
- e. de kamers niet permanent in gebruik zijn;
- f. de kamers deel uitmaken van het hoofdgebouw waar tevens een gezamenlijke ruimte/ontbijtruimte is ondergebracht;
- g. de exploitant moet hoofdbewoner op het perceel zijn en er daadwerkelijk permanent wonen;
- h. er is een gezamenlijke ruimte/ontbijtruimte toegestaan die tevens benut mag worden ten behoeve van het woon-zorgcomplex;
- i. de oppervlakte van het gebouw bedraagt maximaal 250 m²;
- j. de goothoogte van het gebouw bedraagt maximaal 3,5 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 meter;
- k. vrijstaande bijgebouwen zijn uitgesloten.

5.2.5 Agrarische bebouwing t.b.v. agrarische nevenactiviteiten

Voor de bouwwerken ten dienste van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - agrarische nevenactiviteiten' gelden de volgende eisen:

- a. gebouwen worden uitsluitend opgericht binnen het bouwvlak met de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - agrarische nevenactiviteiten';

- b. vervangende nieuwbouw is toegestaan binnen de bestaande fundamenteën overeenkomstig de bestaande inhoud en oppervlakten, waarbij een oppervlakte voor de bestaande (jongvee)stal en bestaande akkerbouwloods geldt van 574 m² respectievelijk 333 m²;
- c. de goot- en bouwhoogte van het gebouw bedraagt niet meer dan bestaande hoogtes;
- d. gebouwen worden uitsluitend gebruikt voor eigen gebruik.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

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

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in 5.2 voor een kleinere afstand 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 5.2.2 lid b, voor een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen van maximaal 150 m². In geval van sloop van overtollige bebouwing (overmaat) mag maximaal 75% van het te slopen oppervlak worden vervangen tot een maximum oppervlakte van 500 m²;
- c. het bepaalde in 5.2 lid b, voor het oprichten van erfafscheidingen, waaronder mede worden begrepen terreinomheiningen en open hekwerken, buiten het bouwvlak tot een maximum hoogte van 2 m, onder de voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting is van de open structuur van de omgeving;
- d. het bepaalde in 5.2.1 onder b voor het oprichten van vervangende nieuwbouw buiten de bestaande fundamenteën, onder de voorwaarden dat:
 1. de nieuwe locatie vanuit stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch oogpunt gewenst of toelaatbaar is;
 2. hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

5.4.2 Aanvullend afwegingskader

Een in 5.4.1 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.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Algemeen

- a. Het gebruik van een bedrijfswoning en/of een woon-zorgunit voor een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits:
 1. er maximaal 100 m² van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen indien het een bedrijfswoning betreft;
 2. er maximaal 40 m² van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen indien het een woon-mantelzorgunit betreft;
 3. geen detailhandel plaatsvindt uitgezonderd van ter plaatse vervaardigde producten.

5.5.2 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik, wordt gerekend het gebruik van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in 5.1 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, 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 de gronden voor de beoefening van lawaaisporten;
- f. inrichtingen ex onderdeel D van bijlage 1 van het Bor (betreffende de zogenaamde 'grote lawaaimakers') zijn niet toegestaan;
- g. de aanleg van blijvende ondersteunende voorzieningen voor teelt van gewassen vrij van de grond.

5.5.3 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden en gebouwen overeenkomstig de bestemming is alleen toegestaan, indien de landschappelijke inpassing ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen-landschappelijke inpassing' binnen maximaal 24 maanden na het onderherroepelijk worden van het plan is aangelegd conform het inrichtingsplan en aldus in stand wordt gehouden. Onder inrichtingsplan wordt in deze planregels verstaan het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels.

5.5.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Een op grond van [Maatschappelijk](#) toelaatbaar gebouw mag uitsluitend worden gebruikt indien er

op het bouwperceel regenwaterberging met een omvang van 60 mm per m² verharding, dat regenwater vertraagd afvoert, werkend aanwezig is.

5.5.5 Parkeren

Voor het parkeren gelden de volgende regels:

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

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in 5.1 onder e en recreatieve nevenactiviteiten zoals een theeschenkerij etc. toestaan bij een woning, onder de voorwaarden dat:
 1. deze nevenactiviteit is in de woning en de daarbij behorende aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
 2. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
 3. de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m²;
 4. geen onevenredige (extra) hinder of belemmeringen wordt veroorzaakt voor omliggende bedrijven of woningen;
 5. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
 6. het kampeerterrein qua situering aansluit op bestaande (en reeds geplande) infrastructuur;
 7. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
 8. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden.

5.6.2 Aanvullend afwegingskader

Een in 5.6.1 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.

ARTIKEL 6 WAARDE - ARCHEOLOGIE 2

6.1 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.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 40 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van de vergunningverlener in voldoende mate zijn vastgesteld, waarbij advies wordt ingewonnen van een senior-archeoloog over de aard van het uit te voeren onderzoek.

6.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 6.2.1 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.

6.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in 6.2.1 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 6.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 6.1 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 verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

6.3.2 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.

6.3.3 Uitzondering omgevingsvergunning

Het in 6.3.1 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.

ARTIKEL 7 WAARDE - NATTE NATUURPAREL

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Natte Natuurparel' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden).

7.2 Specifieke gebruiksregels

Bij toename van het verhard oppervlak is "hydrologisch neutraal bouwen" het uitgangspunt. Voor een toename van het verharde oppervlak van 250 m² is een advies van de waterbeheerder vereist.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Verbod

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 cm onder maaiveld een en ander voorzover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
- b. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- c. de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- d. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m².

7.3.2 Uitzonderingen op verbod

Het onder artikel 7.3.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit plan reeds een omgevingsvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan reeds legaal in uitvoering zijn;
- c. welke het normaal onderhoud en/ of exploitatie betreffen.

7.3.3 Onderzoek

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 wordt het bevoegde waterstaatsgezag gehoord.

7.3.4 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 mag alleen worden verleend indien door die werken en/of werkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de waterhuishoudkundige situatie niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

3 ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 8 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 9 ALGEMENE AANDUIDINGSREGELS

9.1 Groenblauwe mantel

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'groenblauwe mantel' zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen bij: 3.1 en 3.2.

ARTIKEL 10 ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS

10.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen:

- a. voor het 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. van 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 de omgevingsvergunning 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-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m.;
- d. van 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 m., 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 inhoudsmaat niet wordt overschreden.

10.2 Afwegingskader

Een in 10.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

ARTIKEL 11 ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS

11.1 Wijzigingsbevoegdheid

11.1.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. nadere aanduidingen met betrekking tot de functie van de verbeelding verwijderen of wijzigen in een andere nader te bepalen aanduiding;
- b. bestemmingsgrenzen met max. 5 m. verschuiven.

11.1.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in 11.1.1 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 12 OVERIGE REGELS

12.1 Werking wettelijke regelingen

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.

12.2 Schema van volgorde dubbelbestemmingen

Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 13 OVERGANGSRECHT

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 13.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 13.1 met maximaal 10%.

13.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in 13.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregel van dat plan.

13.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet naar die aard en omvang, behoudens voor zover uit de Vogel- en Habitatrichtlijnen (richtlijn 79/409/EEG van 2 april 1979 en richtlijn 92/43/EEG van 21 mei 1992) beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan bestaand gebruik.

13.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het plan strijdige gebruik, bedoeld in 13.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 13.4, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of

te laten hervatten.

13.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in 13.4 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 14 SLOTREGEL

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Gouverneursweg 3a te Heeswijk-Dinther .