

Bestemmingsplan

“Watersteeg 14 Vorstenbosch”

REGELS

COLOFON:

Opdrachtnemer: **RO Connect**
Mr. O. Truschel

Projectnummer: ROC.P2021.509.R

Versie: Concept: 14 april 2021
Ontwerp: 15 november 2021
Vaststelling: 6 oktober 2022

Plangegevens

Plangegevens

Plannaam	Bestemmingsplan Watersteeg 14 Vorstenbosch
IMRO-ID	NL.IMRO.1721.BPWatersteeg14V-VG01
Opgesteld door	RO Connect/Onno Truschel

Versie

Concept	14 april 2021
Ontwerp	15 november 2021
Vastgesteld	6 oktober 2022

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3	Agrarisch - Landbouwontwikkelingsgebied
-----------	---

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4	Antidubbeltelregel
Artikel 5	Algemene gebruiksregels
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels
Artikel 7	Algemene wijzigingsregels
Artikel 8	Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9	Overgangsrecht
Artikel 10	Slotregel

Bijlage

1. Inrichtingsplan: Landschappelijke inpassing, kenmerk SO.1415-02, d.d. 15 november 2021
2. Advies Stichting Advisering Monumenten & Ruimtelijke Kwaliteit Brabant, d.d. 25 november 2020, kenmerk 2020.238

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Watersteeg 14 Vorstenbosch Heesch met identificatienummer NL.IMRO.1721.BPWatersteeg14V-VG01 van de gemeente Bernheze;

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1721.BPWatersteeg14V-VG01 en de daarbij behorende 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 agrarisch grondgebruik:

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

1.7 bebouwing:

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

1.8 bebouwingsconcentratie:

een kernrandzone, bebouwingslint en/of bebouwingscluster;

1.9 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, met uitzondering van aan huis gebonden beroepen;

1.10 bedrijfseigen producten:

producten die op het eigen bedrijf worden geproduceerd;

1.11 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;

1.12 bestand:

- a) bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan 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 ontwerpwijzigingsplan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijgebouw:

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

1.16 bouwen:

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

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

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

1.22 burgerwoning:

een woning, niet zijnde een bedrijfswoning;

1.23 carport/overkapping:

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

1.24 cultuurhistorisch waardevol pand:

rijks- en gemeentelijke monumenten, alsmede andere cultuurhistorisch waardevolle panden welke zijn aangeduid op de verbeelding;

1.25 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;

1.26 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;

1.27 extensieve recreatie:

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

1.28 extensiveringsgebied:

een gebied waar wonen of natuur het primaat heeft, waar uitbreiding, hervestiging, of nieuwvestiging van in ieder geval een intensief veehouderijbedrijf niet is toegestaan ingevolge de Reconstructiewet;

1.29 functietype

verzamelnaam voor het soort bebouwing en gebruik zoals die op grond van de Bijlage 1 op een bepaalde locatie van toepassing is.

1.30 gebouw:

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

1.31 gebruik:

het gebruiken, doen en laten gebruiken;

1.32 hoofdgebouw:

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

1.33 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;

1.34 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;

1.35 inwoning:

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

1.36 kampeermiddel:

- een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde,

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.37 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;

1.38 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)vliegspor, de schietsport met behulp van vuurwapens, de jachtsport wordt hier niet onder begrepen;

1.39 mantelzorg:

zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie, bijvoorbeeld door gezinsleden, burens of vrienden;

1.40 milieucategorie:

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

1.41 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;

1.42 nevenactiviteit:

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

1.43 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;

1.44 ondergeschikte activiteit:

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

1.45 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;

1.46 perceelsgrens:

de kadastrale grens van een perceel;

1.47 permanente bewoning:

het feitelijk bewonen van een verblijf als hoofdverblijf;

1.48 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;

1.49 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;

1.50 ruimtelijke uitstraling:

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

1.51 schuilgelegenheid:

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

1.52 streekeigen producten:

ambachtelijke of geteelde producten die kenmerkend zijn voor deze regio;

1.53 verhard:

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

1.54 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;

1.55 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;

1.56 woning:

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

1.57 woonwerkontwikkelingsgebied (WOG):

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

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 - Landbouwontwikkelingsgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Landbouwontwikkelingsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. een burgerwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'wonen' (functietype 'wonen');
- c. verkeersvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. behoud van landschapselementen;
- g. extensieve dagrecreatie;
- h. doeleinden van openbaar nut;
- i. landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' overeenkomstig bijlage “inrichtingsplan” bij deze regels;

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

3.2 Bouwregels

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

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

3.2.1 Algemeen

- a) Per bouwvlak met de aanduiding 'Wonen' is maximaal 1 woning toegestaan.
- b) Ter plaatse van de aanduiding toe op de verbeelding, zijn uitsluitend woningen toegestaan in de vorm van twee aaneen gebouwd.
- c) Rijbakken zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan.
- d) Cultuurhistorisch waardevolle panden, zoals aangeduid op de verbeelding mogen niet worden herbouwd.
- e) Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande fundamenten van gebouwen.

3.2.2 Wonen

Voor het oprichten van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'Wonen' op de verbeelding, gelden de volgende eisen:

a. woningen, inclusief aangebouwde bijgebouwen:

goothoogte	max. 4,5 m.
bouwhoogte	max. 10 m.
inhoud per woning	maximaal 750 m ³
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m. aan 1 zijde
afstand woning tot de bestemming Verkeer	3,5 m.
afstand bijgebouwen tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

b. vrijstaande bijgebouwen bij de woning:

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

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

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

3.3 nadere eisen

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

- 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 3.2.2 onder b, 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 3.2.1 onder c voor het oprichten van een rijbak ten behoeve van hobbymatig gebruik met een maximale oppervlakte van 800 m² onder de voorwaarden dat:
 - 1) Bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan achter de voorgevellijn in of aansluitend aan het aanduidingsvlak 'Wonen';
 - 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.
- c. Het bepaalde in 3.2.2.b voor een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen van maximaal 100 m²: In geval van sloop van overvloedige bebouwing (overmaat) mag maximaal 75% van het te slopen oppervlak worden vervangen tot een maximum oppervlakte van 500 m²;
- d. Het bepaalde in 3.2.2.c voor het oprichten van erfafscheidingen, waaronder mede worden begrepen terreinomheiningen en open hekwerken, buiten het bouwvlak tot een maximumhoogte van 2 m, onder de voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting is van de open structuur van de omgeving.

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 m² van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen, met dien verstande dat bij een cultuurhistorisch waardevol pand, zoals aangeduid op de verbeelding, de als zodanig in gebruik genomen oppervlakte maximaal 150 m² mag bedragen en er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd van ter plaatse vervaardigde producten;

3.5.2 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 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. Inrichtingen ex onderdeel D van bijlage 1 van het Bor (betreffende de zogenaamde 'grote lawaaimakers') zijn niet toegestaan;
- d. De aanleg van blijvende teeltondersteunende voorzieningen voor teelt van gewassen vrij van de grond;
- e. Het gebruik van gronden en opstallen voor detailhandel behoudens detailhandel als bedoeld in 3.2.1 onder b sub 3;
- f. Het gebruik van de gebouwen voor de huisvesting van seizoensarbeiders;
- g. Het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
- h. Het gebruik van de gronden voor de beoefening van lawaaisporten;

3.5.3 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,

3.5.4 Voorwaardelijke verplichting Cultuurhistorisch waardevol

- a. Voorafgaand aan het in gebruik nemen van de woonboerderij ten behoeve van twee wooneenheden, dient ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – cultuurhistorisch waardevol' restauratie en renovatie te hebben plaatsgevonden conform het in bijlage 2 vastgelegde advies van de Stichting Advisering Monumenten & Ruimtelijke Kwaliteit Brabant;
- b. De cultuurhistorische waarden ter plaatse dienen beheerd en in stand gehouden te worden.

3.6 Afwijking van de gebruiksregels

3.6.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.5.2 onder g en toestaan dat bijgebouwen tot een maximum oppervlak van 100 m² gebruikt worden ten behoeve van mantelzorg onder de voorwaarden dat:

1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
2. de zorgbehoefte is aangetoond door een van gemeenteweg erkende instelling;
3. belangen van derden (natuur, veiligheid en milieu) niet worden geschaad;
4. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
5. er geen zelfstandige woonruimte ontstaat
6. er een privaatrechtelijke overeenkomst (met boetebedingen) is afgesloten om controle en beëindiging van het tijdelijke gebruik als woonruimte veilig te stellen;

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

3.6.2 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 milieu hygiënische 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 houtgewas te rooien.

3.7.2 Uitzondering 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 wijzigingsplan.

3.7.3 Afwegingskader

Uitvoering van de in 3.7.1 genoemde werken of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel, door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen, een onevenredige aantasting van de waarden van landschapselementen plaatsvindt.

3.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.8.1 Verbod

Het is verboden om cultuurhistorisch waardevolle panden, zoals aangeduid op de verbeelding, niet zijnde een gemeentelijk- of rijksmonument, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk te slopen.

3.8.2 Afwegingskader

Het slopen als bedoeld in artikel 3.8.1 is slechts toelaatbaar, indien voldaan wordt aan één van de volgende voorwaarden:

- a. de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm is niet te handhaven;
- c. het betreft delen van een pand of bijgebouwen, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de karakteristieke hoofdvorm;
- d. in het geval slopen noodzakelijk is vanuit het oogpunt van veiligheid.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 4 Antidubbeltelregeling

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

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

5.1 Algemeen

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

5.2 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 'Wonen' 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 SO.1415-02, d.d. 15 november 2021.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

6.1 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.

6.2 Afwegingskader

Een in 6.1 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 7 Algemene wijzigingsregels

7.1 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.

7.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in 7.1 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 8 Overige regels

8.1 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 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan 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 tenietgegaan.

9.1.2 Afwijken bij vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van 9.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 9.1.1 met maximaal 10%.

9.1.3 Uitzonderingen op overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in 9.1.1 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.

9.2 Overgangsrecht gebruik

9.2.1 Overgangsrecht gebruik

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

9.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het wijzigingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 9.2.1, 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.

9.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 9.2.1, 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.

9.2.4 Uitzonderingen op overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in 9.2.1 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het “Bestemmingsplan Watersteeg 14 Vorstenbosch”