

**BESTEMMINGSPLAN
BOTERWEG NABIJ 1
HEESWIJK-DINTHER
GEMEENTE BERNHEZE**

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

M.W.A. Bakermans – Van den Heuvel

Vastgesteld: 3 november 2022

INHOUD

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	9
2.1	Algemeen	9
2.2	Ondergeschikte bouwdelen	9
2.3	Meten	10
2.4	Afstemming peil	10
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	11
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden	11
3.1	Bestemmingsomschrijving	11
3.2	Bouwregels	11
3.3	Nadere eisen	13
3.4	Afwijken van de bouwregels	13
3.5	Specifieke gebruiksregels	14
3.6	Afwijken van de gebruiksregels	14
3.7	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	15
Artikel 4	Waarde - Archeologie 2	17
4.1	Bestemmingsomschrijving	17
4.2	Bouwregels	17
4.3	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	17
Artikel 5	Waarde - Archeologie 3	19
5.1	Bestemmingsomschrijving	19
5.2	Bouwregels	19
5.3	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	19
Artikel 6	Waterstaat - Beschermingszone watergang	21
6.1	Bestemmingsomschrijving	21
6.2	Bouwregels	21
6.3	Afwijken van de bouwregels	21
6.4	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	21
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	22
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	23
8.1	Wetgevingzone - woonwerkontwikkelingsgebied	23
Artikel 9	Algemene bouwregels	24
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	26
11.1	Bevoegdheid voor afwijken bij omgevingsvergunning	26
11.2	Afwegingskader	26
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	27
12.1	Algemeen	27
12.2	Afwegingskader	27

Artikel 13	Overige regels	28
13.1	Werking wettelijke regelingen	28
13.2	Schema van volgorde dubbelbestemmingen	28
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	29
Artikel 14	Overgangsrecht	29
14.1	Overgangsrecht gebruik	29
Artikel 15	Slotregel	30

Bijlagen:

1. Landschappelijke inpassing

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Boterweg nabij 1 Heeswijk-Dinther met identificatienummer NL.IMRO.1721.BPBoterwegNabij1-vg01 van de gemeente Bernheze;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aan huis gebonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij de woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels 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 bestaand:

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

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijgebouw:

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

1.12 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;

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwperceel:

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

1.15 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak:

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

1.17 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;

1.18 carport/overkapping:

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

1.19 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;

1.20 gebouw:

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

1.21 gebruik:

het gebruiken, doen en laten gebruiken;

1.22 hoofdgebouw:

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

1.23 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;

1.24 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 nevenactiviteit volgt in dit kader uit de afhankelijkheid van de hoofdfunctie;

1.25 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;

1.26 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;

1.27 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;

1.28 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;

1.29 ruimtelijke uitstraling:

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

1.30 schuilgelegenheid:

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

1.31 streekeigen producten:

ambachtelijke of geteelde producten die kenmerkend zijn voor deze regio;

1.32 voorgevellijn:

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;

1.33 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;

1.34 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

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

2.1.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.1.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.4 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.1.5 de horizontale diepte van een gebouw

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

2.1.6 de inhoud van een gebouw

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

2.1.7 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, 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 - Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, bescherming en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden;
 - b. behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige droge en natte natuurwaarden, waaronder beekherstel;
 - c. behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden;
 - d. behoud van landschapselementen
 - e. instandhouding van de typerende geologie/geomorfologie;
 - f. agrarisch grondgebruik;
 - g. een burgerwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte';
 - h. het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel';
 - i. ontwikkeling van een aantrekkelijk en gevarieerd woon- en leefklimaat ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - woonwerkontwikkelingsgebied'
 - j. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
 - k. groenvoorzieningen;
 - l. extensieve dagrecreatie;
 - m. doeleinden van openbaar nut;
- één en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelsontsluitingen, onverharde wegen, kavelpaden en sloten.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' 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;
- c. nieuwe teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

3.2.1 algemeen

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

- a. per bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' is maximaal één woning toegestaan;

- b. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande fundamenteën van gebouwen;
- c. het gebruik van een woning voor een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits:
 - 1. de functie ondergeschikt blijft aan de hoofdfunctie;
 - 2. er maximaal 100 m² van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen;
 - 3. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd van ter plaatse vervaardigde producten.
- d. inrichtingen ex. artikel 2.4 IVbM zijn niet toegestaan;
- e. de oprichting van windturbines is niet toegestaan.

3.2.2 *wonen*

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

- a. woningen, inclusief aangebouwde bijgebouwen:

inhoud hoofdgebouw	maximaal 1.000 m ³
gothoogte hoofdgebouw	maximaal 4 meter
bouwhoogte hoofdgebouw	maximaal 10 meter
afstand tot de bestemming 'Water - Watergang'	minimaal 6 meter
afstand hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen tot zijdelingse perceelsgrens	minimaal 5 meter
afstand bijgebouwen tot voorgevellijn	minimaal 2 meter

- b. vrijstaande bijgebouwen bij de woning

gothoogte	maximaal 3 meter
bouwhoogte	maximaal 6 meter
afstand tot de zijdelingse perceelsgrens	minimaal 5 meter
gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen	maximaal 100 m ²
afstand tot woning	minimaal 3 meter en maximaal 20 meter
afstand tot voorgevelrooilijn	minimaal 2 meter

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

	bouwhoogte	gezamenlijke oppervlakte	aantal
erfafscheidingen	maximaal 2 meter, vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter		
carport/overkapping	maximaal 3 meter	maximaal 40 m ²	maximaal 2
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximaal 3 meter		

3.2.3 Aanvullend toetsingskader

Ten behoeve van landschappelijke kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing worden de volgende voorwaardelijke verplichtingen gesteld:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' dient binnen een jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen, doch uiterlijk binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, de landschappelijke beplanting te worden aangebracht en in stand te worden gehouden op de wijze zoals is aangegeven in het beplantingsplan dat als Bijlage 1 bij deze regels is opgenomen.

3.3 Nadere eisen

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

- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. 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

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in 3.2.2 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 3.2.2 voor het oprichten van gebouwen op een kleinere afstand tot de bestemming 'Water - Watergang', onder de voorwaarde dat:
 1. dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 2. hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;

- c. het bepaalde in 3.2.2 oor het oprichten van erfafscheidingen, waaronder mede worden begrepen terreinomheiningen en open hekwerken, buiten het bouwvlak tot een maximum hoogte van 2 meter, onder de voorwaarden, dat er geen onevenredige aantasting is van de open structuur van de omgeving;

3.4.2 *Aanvullend afwegingskader*

Een in 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*

het gebruik van een woning voor een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits:

- a. er maximaal 100 m² van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen;
- b. 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;
- c. het gebruik van gronden en opstallen voor detailhandel behoudens detailhandel als bedoeld in 3.2.1 onder c 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 de gronden voor de beoefening van lawaaisporten.

3.5.3 *Parkeren*

Voorafgaand aan de ingebruikneming van de woning dient op eigen terrein in de parkeergelegenheid worden voorzien overeenkomstig de normering van 2,0 parkeerplaatsen.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 *Afwijken ten behoeve van recreatieve nevenactiviteiten*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 en recreatieve nevenactiviteiten zoals bed & breakfast, theeschenkerij etc toestaan bij een woning onder de voorwaarden dat:

- a. deze nevenactiviteit is in de woning en de daarbij behorende aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- b. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;

- c. bed&breakfast vindt uitsluitend plaats in bestaande gebouwen, er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de bed&breakfast plaats;
- d. de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m²;
- e. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn 5 kamers en in totaal maximaal 10 (éénpersoons)bedden toegestaan;
- f. geen onevenredige (extra) hinder of belemmeringen wordt veroorzaakt voor omliggende bedrijven of woningen;
- g. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- h. het kampeerterrein qua situering aansluit op bestaande (en reeds geplande) infrastructuur;
- i. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
- j. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden.

3.6.2 *Aanvullend afwegingskader*

Een onder 3.6.1 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 gronden niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. 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 boomkwekerij of sierteeltgrond;
- o. het aanbrengen van verhardingen groter dan 200 m²;
- p. het aanbrengen van verhardingen op wegen en (fiets)paden;
- q. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
- r. het gebruik van afdekmaterialen en lage tunnels.

3.7.2 *Uitzonderingen op verbod*

Het in 3.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. uitgevoerd worden binnen een op de verbeelding opgenomen bouwvlak';
- b. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

3.7.3 *Afwegingskader*

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

3.7.4 *Waarden*

Onder de in 3.7.3 genoemde waarden worden verstaan:

- a. ten aanzien van de in 3.7.1 onder a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, o, p en q 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 etcetera, 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, n, o en r 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 l, n, o, p en r genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van dassenleefgebied, bepaald door:
 - 1. gelijkblijvende grondwaterstand,
 - 2. afwisselend landschap met droog bos, lijnvormige elementen, natte graslanden, ontbreken van barrières;
- 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 r 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, n, o en r 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 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.

4.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan de vergunningverlener één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door de vergunningverlener bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in 4.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

4.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 4.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;

- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

4.3.2 *Verlening*

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

4.3.3 *Uitzondering omgevingsvergunning*

Het in 4.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 250 m² en niet dieper dan 0,4 m vanaf het maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken en werkzaamheden
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
- f. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 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 2.500 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.

5.2.2 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.

5.2.3 Bouwverbod

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 worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in 5.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

5.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 5.1 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 grondbewerkingen 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.

5.3.2 *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.

5.3.3 *Uitzondering omgevingsvergunning*

Het in 5.3.1 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 2.500 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 6 Waterstaat - Beschermingszone watergang

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming (basisbestemming), met voorrang mede bestemd voor de bescherming en het onderhoud van de in deze zone gelegen dan wel daaraan grenzende watergang.

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.

6.3.2 Afwegingskader

Een in 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de watergang, en onder de voorwaarden dat:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen van de beheersinstantie van de in 6.1 bedoelde watergang;
- b. de beslissing met betrekking tot de omgevingsvergunning aan de beheersinstantie wordt meegedeeld.

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

6.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van gronden;
- b. het aanbrengen van kaden of het wijzigen daarvan.

6.4.2 Uitzondering op verbod

Het in 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

6.4.3 Afwegingskader

Een in 6.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de werken en/of werkzaamheden dan wel de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen niet in strijd zijn met het plan. Met betrekking tot de gevolgen voor de waterbergend vermogen wordt advies gevraagd aan de beheersinstantie.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 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 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Wetgevingzone - woonwerkontwikkelingsgebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - woonwerkontwikkelingsgebied' zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen in 3.1.

Artikel 9 Algemene bouwregels

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 10 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 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.

11.2 Afwegingskader

Een in 11.1 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 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 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.

12.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in 12.1 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 13 Overige regels

13.1 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.

13.2 Schema van volgorde dubbelbestemmingen

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

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'regels van het bestemmingsplan Boterweg nabij 1 Heeswijk-Dinther'.