

vastgesteld 03-10-2024 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo **Regels** Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd Overig
Toelichting

Bekijk:

Gekozen locatie

✓ Regels

✓ Hoofdstuk 1 Inleidende regels

✓ Artikel 1 Begrippen

✓ 1.1 plan

het bestemmingsplan Kamersche Hoef met identificatienummer NL.IMRO.1721.BPKamerschHoef-vg01 van de gemeente Bernheze;

✓ 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij horende bijlagen;

✓ 1.3 aanduiding

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

✓ 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

✓ 1.5 aanduidingsvlak

een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens;

✓ 1.6 aaneengebouwde woningen

een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen inclusief de van dit blok deel uitmakende eind- of hoekwoningen;

✓ 1.7 aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf, niet zijnde een webshop, dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met dien verstande dat er geen detailhandel is toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;

✓ 1.8 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met dien verstande dat er geen detailhandel is toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;

✓ **1.9 achtergevel**

de gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende gebouw;

✓ **1.10 bebouwing**

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

✓ **1.11 begane grond**

de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau dan wel waarvan de bovenkant van de vloer maximaal 1,0 m boven meetniveau is gelegen;

✓ **1.12 bestand**

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan 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 inwerkingtreding van het plan 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;

✓ **1.17 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

✓ **1.18 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw;

✓ 1.19 bouwperceel

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

✓ 1.20 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

✓ 1.21 bouwvlak

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

✓ 1.22 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

✓ 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 detailhandel

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

✓ 1.25 eindwoning

de eerste of laatste woning van een blok van aaneengebouwde woningen;

✓ 1.26 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover dit bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt;

✓ 1.27 gebouw

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

✓ 1.28 gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, het laten gebruiken en het in gebruik geven;

✓ 1.29 geluidwerende voorzieningen

geluidbeperkende maatregel in de vorm van een geluidscherm, geluidwal e.d. ter voorkoming van geluidhinder;

✓ 1.30 geschakelde woningen

woningen waarvan de hoofdgebouwen door middel van bijbehorende bouwwerken met elkaar verbonden zijn en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd;

✓ 1.31 gestapelde woningen

boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, als niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

✓ 1.32 grondgebonden woning

een gebouw dat uitsluitend één woning omvat, zijnde een vrijstaande-, twee-aaneengebouwde-, aaneengebouwde-, geschakelde- of patiowoning en waarvan op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voorkomen en dat direct grenst aan en toegankelijk is vanaf de weg;

✓ 1.33 hoeksituatie

de zijgevel van een hoofdgebouw grenst aan openbaar gebied (een straat, openbaar groen of water);

✓ 1.34 hoofdgebouw

één of meer gebouwen, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

✓ 1.35 huishouden

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

✓ 1.36 kap

een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende dakschilden;

✓ 1.37 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;

✓ 1.38 patiowoning

een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten erf, gevormd door de aanwezige gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

✓ 1.39 prostitutie

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

✓ 1.40 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden dan wel voor detailhandel in seks- en/of porno-artikelen.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksautomaat of sekswinkel, al dan niet in combinatie met elkaar;

✓ 1.41 staat van bedrijfsactiviteiten

een als bijlage [1](#) bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

✓ 1.42 twee-aaneengebouwde woningen

blokken van maximaal twee aaneen gebouwde woningen, waarvan de hoofdgebouwen aan elkaar gekoppeld zijn;

✓ 1.43 uitbouw

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

✓ 1.44 voorgevel

de naar de weg of openbaar toegankelijk gebied toegekeerde representatieve gevel van een hoofdgebouw;

✓ 1.45 voorgevel(rooi)lijn

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen;

✓ 1.46 voorste bouwperceelgrens

de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens of, indien het een bouwperceel betreft met meer dan één naar de weg gekeerde grens, de bouwperceelgrens die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;

✓ 1.47 vrijstaand bijgebouw

een bijgebouw, dat gesitueerd is op een afstand van het hoofdgebouw en dat in functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

✓ 1.48 vrijstaande woning

een hoofdgebouw zonder gemeenschappelijke wand met een ander hoofdgebouw;

✓ 1.49 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn voor een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, gemalen, inlaten, bergings- en infiltratievoorzieningen;

✓ 1.50 webshop

een bedrijf, dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op de opslag en distributie van aankopen die via internet tot stand zijn gekomen, alsmede het beheren van de bijbehorende website, door de gebruik(st)er van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met dien verstande dat er geen detailhandel is toegestaan;

✓ 1.51 werk

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde;

✓ 1.52 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

✓ Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

✓ 2.1 afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

de maat tussen de zijdelingse grens van een (bouw)perceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is;

✓ 2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

✓ 2.3 bebouwingspercentage

de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bouwperceel, in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel;

✓ 2.4 bouwhoogte van een bouwwerk

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

✓ 2.5 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

✓ 2.6 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;

✓ 2.7 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;

✓ 2.8 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;

✓ 2.9 afstemming peil

bij de afstemming met het peil, zoals omschreven in lid 2.8, wordt bij nieuwe gebouwen de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer aangehouden.

✓ Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

✓ Artikel 6 Woongebied



✓ 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in woningen;
 - b. aan huis verbonden beroepen;
 - c. verkeersvoorzieningen ten behoeve van wegverkeer en verblijf;
 - d. tuinen en erven;
 - e. bermen en beplanting;
 - f. voet- en fietspaden;
 - g. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
 - h. verhardingen;
 - i. nutsvoorzieningen;
 - j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - k. voorzieningen ter verbetering van het microklimaat (geluidhinder, windhinder, regen e.d.), waaronder wallen, schermen, luifelconstructies e.d.;
 - l. kunstwerken;
- met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

✓ 6.2 Bouwregels

✓ 6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen binnen de bestemming 'Woongebied' mag in totaal niet meer bedragen dan 143;
- b. per bouwperceel is één hoofdgebouw toegestaan;
- c. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- d. als hoofdgebouw mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio' uitsluitend patiowoningen mogen worden gebouwd;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' tevens gestapelde woningen mogen worden gerealiseerd;
 6. indien meerdere aanduidingen voorkomen, alle aangeduide woningtypen mogen worden gebouwd.
- e. de maximum diepte van een hoofdgebouw, op een bouwperceel met een diepte van minder dan 30 m, bedraagt:
 1. 12,0 m bij vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen;
 2. 10,0 m bij aaneengebouwde woningen;
- f. de maximum diepte van een hoofdgebouw, op een bouwperceel met een diepte van meer dan 30 m, bedraagt:
 1. 15,0 m bij vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen;
 2. 12,0 m bij aaneengebouwde woningen;

- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio' mag het bebouwingspercentage van een bouwperceel niet meer bedragen dan 80 %;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' mag het aantal aaneengebouwde woningen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- i. de maximum goot- en bouwhoogte bedragen zoveel als ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- j. in afwijking van het bepaalde onder i geldt ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - patio' dat de maximum bouwhoogte van een patiowoning 3,5 m mag bedragen, met dien verstande dat maximaal 60 % van het bebouwde oppervlak van de patiowoning mag worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 7,0 m;
- k. de minimum afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt:
 - 1. bij vrijstaande woningen: aan twee zijden 3,0 m;
 - 2. bij twee-aaneengebouwde woningen: aan één zijde 3,0 m;
 - 3. bij geschakelde woningen: aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen 1,0 m;
 - 4. bij 'specifieke bouwaanduiding - patio': aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen 1,0 m.
- l. de volgens de NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied mag aantoonbaar niet kleiner zijn dan het verschil tussen de hoogst berekende cumulatieve geluidsbelasting vanwege wegverkeer uit het geluidrapport uit bijlage 4 bij de toelichting en 33 dB;
- m. de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte heeft volgens de NEN 5077 een bepaalde karakteristieke geluidwering die maximaal 2 dB lager is dan de karakteristieke geluidwering bedoeld in sublid 6.2.1 onder k.

✓ 6.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn uitsluitend vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan:
 - 1. 60 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 70 % bedraagt;
 - 2. 70 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50 % bedraagt;
 - 3. 80 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50 % bedraagt;
 - 4. 90 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50 % bedraagt;
 - 5. 100 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 800 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50 % bedraagt;

- d. in afwijking van het gestelde onder b geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio' het bebouwingspercentage van een bouwperceel niet meer mag bedragen dan 80 %;
- e. per hoofdgebouw zijn maximaal drie vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- f. vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen mogen uitsluitend 3,0 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- g. in hoeksituaties mag de zijgevelrooilijn van het op het bouwperceel gelegen hoofdgebouw door een bijgebouw worden overschreden:
 - 1. tot maximaal op de zijdelingse perceelsgrens mits er geen woningen aan dezelfde zijde in de zijstraat zijn gesitueerd;
 - 2. tot aan voorgevelrooilijn van de woningen in de zijstraat, indien er woningen zijn gesitueerd aan dezelfde zijde van de zijstraat.
- h. de maximum goothoogte van niet-vrijstaande bijgebouwen bedraagt 3,25 m;
- i. de dakhelling van niet-vrijstaande bijgebouwen mag niet steiler zijn dan de kap van het hoofdgebouw;
- j. de maximum goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen 3,25 m respectievelijk 5,5 m.

✓ 6.2.3 Carports/ overkappingen

Voor het bouwen van carports/overkappingen gelden de volgende regels:

- a. per hoofdgebouw is maximaal 1 carport toegestaan;
- b. carports/overkappingen mogen maximaal 1,0 m voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gesitueerd;
- c. de maximum oppervlakte bedraagt 20 m²;
- d. de maximum bouwhoogte bedraagt 3,25 m.

✓ 6.2.4 Ondergeschikte onderdelen van woningen

De voorgevelrooilijn mag naar de wegzijde toe uitsluitend worden overschreden door ondergeschikte onderdelen van woningen (erkers) die voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de horizontale maximum diepte bedraagt 1,5 m;
 - b. de breedte mag maximaal 60 % van de breedte van de totale voorgevel (exclusief overkapping boven de voordeur) bedragen;
 - c. de minimum afstand tot de voorste bouwperceelgrens bedraagt 1,0 m;
 - d. de goothoogte mag maximaal 0,25 m boven de bovenzijde van de afgewerkte verdiepingsvloer van het hoofdgebouw bedragen;
- met dien verstande dat het doortrekken van een erker aan de voorgevel tot voorbij en aan één zijgevel is toegestaan bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen mits:
- 1. de minimum afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens 2,0 m bedraagt;
 - 2. de breedte aan de zijgevel niet meer dan 1,5 m uit de zijgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
 - 3. de diepte aan de zijgevel maximaal gelijk is aan de diepte van het hoofdgebouw.

✓ 6.2.5 Overkappingen boven de voordeur

Overkappingen boven de voordeur zijn toegestaan en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de breedte mag maximaal 120 % van de breedte van de entreepartij bedragen, tenzij de overkapping één constructie vormt met een erker;
- b. de horizontale diepte mag maximaal 1,5 m bedragen;
- c. er moet sprake zijn van een open constructie zonder tot de constructie behorende wanden.

✓ 6.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:

- a. bij erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen hoofdgebouw: 1,0 m;
- b. bij erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen hoofdgebouw: 2,0 m;
 - 1. met dien verstande dat in hoeksituaties de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vanaf (het verlengde van) de voorgevel tot 3,0 m daarachter maximaal 1,0 m bedraagt;
- c. bij lichtmasten en kunstwerken: 6,0 m;
- d. bij overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3,0 m.

✓ 6.3 Afwijken van de bouwregels

✓ 6.3.1 Afstand aaneengebouwde woningen tot zijdelingse perceelsgrens

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 6.2.1 onder k, onder 3 voor het bouwen van de eindwoning van een rij aaneengebouwde of geschakelde woningen op minder dan 1,0 m van de zijdelingse bouwperceelsgrens, mits:

- a. het een woning betreft waarvan het bouwperceel van de niet-aangebouwde zijde grenst aan een straat, openbaar groen of water;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad.

✓ 6.3.2 Afstand bijgebouwen tot voorgevel hoofdgebouw bij patiowoningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 6.2.2 onder f voor het bouwen van bijgebouwen op een kleinere afstand dan 3,0 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw of voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, mits:

- a. de kleinere afstand niet ten koste gaat van de parkeergelegenheid op eigen terrein, dan wel, indien parkeergelegenheid op eigen terrein verloren gaat, in de directe omgeving sprake is van voldoende parkeergelegenheid om in de parkeerbehoefte te voorzien, overeenkomstig het bepaalde in lid 10.3;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad;
- d. het hoofdgebouw gelegen is binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio'.

✓ 6.3.3 Maximum aantal wooneenheden

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 6.2.1 onder a voor het verhogen van het aantal wooneenheden, mits:

- a. de verhoging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- b. er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd om in de parkeerbehoefte te voorzien, overeenkomstig het bepaalde in lid 10.3;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

✓ 6.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - 1. de verkeersveiligheid;
 - 2. de sociale veiligheid;
 - 3. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. werken ten behoeve van nutsvoorzieningen (waaronder kabels en leidingen), verkeers- en vervoersvoorzieningen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

✓ 6.5 Specifieke gebruiksregels

✓ 6.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen en gronden voor bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van zelfstandige bewoning.

✓ 6.5.2 Aan huis verbonden beroepen

Aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan huis verbonden beroepen bedraagt in totaal ten hoogste 40 % van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m²;
- b. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- c. de activiteiten mogen alleen in gebouwen plaatsvinden;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behalve - alleen bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep - als ondergeschikte nevenactiviteit.

✓ 6.6 Afwijken van de gebruiksregels

✓ 6.6.1 Aan huis verbonden bedrijf of webshop

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.1 en sublid 6.5.2 onder a voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf of webshop, mits:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan huis verbonden beroepen, aan huis verbonden bedrijven en webshops bedraagt in totaal ten hoogste 40 % van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m²;
- b. een aan huis verbonden bedrijf is uitsluitend toegestaan als het een bedrijf betreft genoemd in de categorieën 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 1), of voor wat betreft de aard en de

- omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2;
- c. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - d. de activiteiten mogen alleen in gebouwen plaatsvinden;
 - e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behalve - alleen bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf - als ondergeschikte nevenactiviteit; bij een webshop is detailhandel uitgesloten.

✓ 6.6.2 Huisvesting van (tijdelijke) buitenlandse werknemers

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.1 voor het gebruik van woningen ten behoeve van de (structurele) huisvesting van (tijdelijke) buitenlandse werknemers, mits:

- a. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. er geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
- c. het parkeren in overeenstemming is met het bepaalde in lid 10.3;
- d. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

✓ 6.6.3 Voorwaarden voor afwijking

Afwijking als bedoeld in sublid 6.6.1 en sublid 6.6.2 is slechts mogelijk indien:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

✓ Hoofdstuk 3 Algemene regels

✓ Artikel 9 Anti-dubbelregel

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 10 Algemene bouwregels

✓ 10.1 Ondergrondse bouwwerken

Ten aanzien van het oprichten van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

- a. ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend binnen de contouren van de bovengrondse bebouwing worden opgericht;
- b. de maximum bouwdiepte, inclusief de fundering, bedraagt 3,5 m onder peil.

✓ 10.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen de aanduiding 'bestemmingsvlak' worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en reclame-uitingen, buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,5 m wordt overschreden.

✓ 10.3 Parkeren

- a. Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid, waarbij getoetst wordt aan de

normen uit de 'Nota parkeerbeleid gemeente Bernheze', zoals de gemeenteraad deze op 18 april 2024 heeft vastgesteld;

- b. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.

✓ Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met de bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

✓ Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

✓ 12.1 Herbegrenzing stedelijk gebied



Vanwege de herbegrenzing van het stedelijk gebied zijn op de verbeelding enkele gebiedsaanduidingen opgenomen:

- a. 'overige zone - in Interim Omgevingsverordening toe te voegen Stedelijk gebied';
- b. 'overige zone - in Interim Omgevingsverordening toe te voegen Landelijke kern';
- c. 'overige zone - in Interim Omgevingsverordening te verwijderen Landelijk gebied'.

✓ 12.2 wetgevingzone - woonwerkontwikkelingsgebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding '**wetgevingzone - woonwerkontwikkelingsgebied**' zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen bij: lid 3.1, sublid 3.6.1 en sublid 3.8.1.

✓ Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

✓ 13.1 Maatvoering

✓ 13.1.1 Omgevingsvergunning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlaktematen, percentages en afstandseisen, mits dit noodzakelijk is vanuit constructieve vereisten, architectonisch belang of oogpunt van duurzaamheid, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10 % van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een geringe mate van afwijking is toegestaan, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot 40 m, mits er

geen belemmering plaatsvindt van het radarverstoringsgebied in verband met de vliegbasis Volkel;

- d. de regels en toestaan dat bouwwerken voor het verkrijgen van duurzame energie zoals zonnecollectoren en windturbines worden gebouwd, met een maximum bouwhoogte van 10 m;
- e. de regels en toestaan dat de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot 10 m.

✓ 13.1.2 Voorwaarden

Afwijking als bedoeld in sublid 13.1.1 is slechts mogelijk indien:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

✓ Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

✓ 14.1 Wijzigingsbevoegdheid

✓ 14.1.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen op de volgende onderdelen het plan wijzigen:

- a. 'specifieke bouwaanduiding - patio' verwijderen of wijzigen;
- b. nadere aanduidingen met betrekking tot de functie van de verbeelding verwijderen of wijzigen in een nader te bepalen aanduiding;
- c. bestemmings- en/of aanduidingsgrenzen met maximaal 5,0 m verschuiven.

✓ 14.1.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in sublid 14.1.1 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.

✓ Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

✓ Artikel 15 Overgangsrecht

✓ 15.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
- c. Lid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

✓ 15.2 Overgangsrecht gebruik

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

✓ Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Kamersche Hoef'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 26 september 2024.

De voorzitter, De griffier,