

BESTEMMINGSPLAN HEERS ONG. (NAAST 30)

NL.IMRO.0861.BP00169-0301
ONTWERP REGELS

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

24 juni 2022



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	12
Artikel 3	Groen – landschappelijke inpassing	12
3.1	Bestemmingsomschrijving	12
3.2	Bouwregels	12
3.3	Specifieke gebruiksregels	12
Artikel 4	Wonen - vrijstaand	13
4.1	Bestemmingsomschrijving	13
4.2	Bouwregels	13
4.3	Afwijken van de bouwregels	15
4.4	Specifieke gebruiksregels	16
4.5	Afwijken van de gebruiksregels	17
Artikel 5	Waarde - Archeologie 2	19
5.1	Bestemmingsomschrijving	19
5.2	Bouwregels	19
5.3	Afwijken van de bouwregels	19
5.4	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	20
5.5	Wijzigingsbevoegdheid	21
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	22
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 7	Algemene bouwregels	23
7.1	Overschrijding bouwgrenzen	23
7.2	Ondergronds bouwen	23
7.3	Bestaande maten	23
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	24
8.1	Algemeen gebruiksverbod	24
8.2	Strijdig gebruik	24
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 10	Overige regels	26
10.1	Parkeren	26

HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	27
Artikel 11	Overgangsrecht	27
11.1	Overgangsrecht bouwwerken	27
11.2	Overgangsrecht gebruik	27
Artikel 12	Slotregel	28

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1	Lijst aan huis verbonden beroepen
Bijlage 2	Lijst categorieën aan huis verbonden bedrijf
Bijlage 3	Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging
Bijlage 4	Landschappelijk inpassingsplan

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Heers ong. (naast 30) met identificatienummer NL.IMRO.0861.BP00169-0301 van de gemeente Veldhoven;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

1.3 aan-huis-verbonden beroep:

het door de bewoner in een woning en/of in de bij die woning behorende bijgebouwen uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, met behoud van de woonfunctie;

1.4 aan-huis-verbonden bedrijf:

het door de bewoner bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, alsmede handelsactiviteiten via het internet, waarvan de omvang zodanig is dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.8 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling, dat voldoet aan de meest actuele versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), met als resultaat het overleggen van een archeologische rapportage zoals bedoeld in de monumentenwet;

1.9 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten (resten uit het verleden);

1.10 bebouwing:

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

1.11 bedrijf:

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

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bewoner:

een ieder die in de gemeentelijke basisadministratie als zodanig voor het betreffende adres vermeld staat en de personen die deel uitmaken van zijn/haar huishouden;

1.15 bijgebouw:

een aanbouw, uitbouw of vrijstaand gebouw dat in architectonisch 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 bouwvlak:

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

1.20 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;

1.21 carport:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld als overdekte stallingruimte voor personenauto's zonder eigen wanden of deuren;

1.22 dak:

de gesloten bovenbeëindiging van een gebouw;

1.23 dakkapel:

verticaal raamkozijn in een schuin dak, voorzien van een eigen dak en van zijwanden, en aan alle zijden omgeven door het betreffende dakvlak;

1.24 deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg:

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie;

1.25 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;

1.26 dichte erfafscheiding:

een erfafscheiding met een constructie waardoor het zicht op de achterliggende gronden wordt belemmerd en waarbij de constructie voor meer dan 20% dicht is;

1.27 erker:

een ondergeschikt uitgebouwd gedeelte (uitbouw) van een woning aan een gevel;

1.28 gebouw:

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

1.29 groothandel:

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

1.30 hoofdgebouw:

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

1.31 huishouden:

persoon of groep personen die een huishouden voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan;

1.32 kamerbewoning:

het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen door meer dan twee onzelfstandige huishoudens;

1.33 kamerverhuur:

de verhuur van een deel van al dan niet zelfstandige woonruimte ten behoeve van (langdurige) bewoning door personen voor welke inschrijving in de Gemeentelijke Basis Administratie noodzakelijk is en die geen duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren;

1.34 kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, tot maximaal een 0,5 meter boven maaiveld;

1.35 kinderopvang:

het tegen vergoeding bieden van verzorging, onderdak en begeleiding aan minderjarigen door anderen dan de eigen ouders, pleeg- of stiefouders en onderscheiden kan worden in:

- a. kinderdagopvang: opvang overdag, zonder de mogelijkheid tot overnachting;
- b. 24-uurs kinderopvang: opvang zowel overdag als 's avonds en/of 's nachts;

1.36 lessenaarsdak:

een dakvorm die bestaat uit slechts één dakvlak of dakschild, dat onder een helling is aangebracht, waarbij het laagste punt van het dakvlak de goothoogte betreft en het hoogste punt de bouwhoogte;

1.37 mansardekap

zadeldak waarvan elk dakvlak geknikt is; de ondervlakken zijn steiler dan de bovenzakken;

1.38 nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.39 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

1.40 open erfafscheiding:

een erfafscheiding met een constructie die wel de toegang tot de achterliggende gronden fysiek belemmert, maar waarbij het zicht op de achterliggende gronden intact blijft, bijvoorbeeld door het gebruik van gaas of spijlen. Hierbij dient de constructie voor minimaal 70% open te zijn;

1.41 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en niet meer dan één eigen wand;

1.42 parkeerplaats:

opstelplaats ten behoeve van één auto, hieronder niet begrepen parkeergarages en/of garageboxen behorende bij woningen. Opstelplaatsen gelegen in collectieve parkeervoorzieningen en carports

worden wel aangemerkt als parkeerplaats;

1.43 peil:

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld;

1.44 pergola:

een houten bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van palen en/of lattenwerk, onderling verbonden ten behoeve van geleide klimplanten;

1.45 prostitutie:

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

1.46 raamprostitutie:

een seksinrichting bestemd voor of in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere voor het publiek toegankelijke plaats, zichtbaar ter beschikking stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen (prostitutie);

1.47 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch- pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, erotisch getinte horeca en raamprostitutie, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.48 uitbouw:

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

1.49 voorgevel:

de naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw;

1.50 voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn door de voorgevel of, indien een perceel met meerdere zijden aan de weg en/of het openbare gebied grenst, de als zodanig op de verbeelding aangeduide gevellijn(en);

1.51 vrijstaand bijgebouw:

een bijgebouw, bestaande uit een geheel vrijstaand gebouw, waarbij de afstand van enig punt van het gebouw tot andere bouwwerken minimaal 1 meter bedraagt;

1.52 vrijstaande woning:

een woning, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

1.53 water:

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen;

1.54 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan voorzieningen als duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten en dergelijke;

1.55 woonunit:

een geprefabriceerde en verplaatsbare woning van maximaal 75 m² bruto vloeroppervlakte, voor gebruik als afhankelijke woonruimte;

1.56 zelfstandige woning:

de woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woning en die niet aan wettelijke beperkingen is onderhevig.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand van een gebouw tot de achterperceelsgrens:

de afstand van een gebouw tot de achterperceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van enig punt van het gebouw tot de achterperceelsgrens;

2.2 afstand van een gebouw tot een perceelsgrens:

de afstand van een gebouw tot een perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand in meters van enig punt van het gebouw tot aan de perceelsgrens;

2.3 breedte van gebouwen:

de breedte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken (indien geen sprake is van een rechthoekig gebouw: de gemiddelde breedte van het gebouw);

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren;

2.5 de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de gevellijn:

de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de gevellijn wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand in meters van enig punt van de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de gevellijn;

2.6 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;

2.7 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.8 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;

2.9 de hoogte van een kap:

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

2.10 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.11 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;

2.12 diepte van gebouwen:

de diepte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de grootste afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken;

2.13 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.14 vloeroppervlakte:

brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte (BVO) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Ter aanvulling op het bovengenoemde geldt het volgende:

- indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie;
- indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de BVO van de binnenruimte.

netto vloeroppervlakte

De oppervlakte van een ruimte gemeten vanaf de binnenzijde van de scheidingsconstructie.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSGEGELS

Artikel 3 Groen – landschappelijke inpassing

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschappelijke inpassing' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het aanbrengen en in stand houden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van het aanwezige hoofdgebouw en overige voorzieningen conform het in bijlage 5 opgenomen landschappelijk inpassingsplan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Natuurnetwerk Brabant' strekt de bestemming mede tot het behoud, herstel en de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de gebieden;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- c. groenstroken, beplantingen en andere groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Groen - Landschappelijke inpassing' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Gebruiksregel

Binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van onderhavig plan dient de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het in bijlage 5 opgenomen inrichtingsplan gerealiseerd te zijn, en vervolgens duurzaam in stand te worden gehouden.

3.3.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- het opslaan, storten of bergen van goederen, materialen, producten en mest;
- standplaatsen;
- het aanbrengen van verhardingen.

Artikel 4 Wonen - vrijstaand

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- c. het wonen in de vorm van vrijstaande woningen;
 - d. tuinen, erven en verhardingen;
 - e. in- en uitritten;
- met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - g. parkeervoorzieningen, met inachtneming van het bepaald in 10.1
 - h. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene regels met betrekking tot het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen'

Voor het bouwen binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande dat:
 1. voor zover gericht naar het openbaar gebied, deze bouwwerken binnen het bouwvlak minimaal 2 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan dienen te worden gesitueerd;
 2. voor zover niet gericht naar het openbaar gebied, deze bouwwerken binnen het bouwvlak minimaal 6 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan dienen te worden gesitueerd;

dit geldt niet voor erkers, carports en erfafscheidingen zoals bedoeld in 4.2.4, 4.2.5 en 4.2.6;

- c. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- d. de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen mag ten hoogste 50% bedragen van het gedeelte van het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Daarnaast geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' maximaal mag worden gebouwd:
 1. 150 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m²;
 2. 175 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte van 1.500 m² tot 2.000 m²;
 3. 200 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte van 2.000 m² tot 2.500 m²;
 4. 250 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte van 2.500 m² of groter;
- e. woningsplitsing is niet toegestaan;
- f. aanvullende nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van aanvullende nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij geldt dat het aantal toe te voegen woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van deze aanduiding is aangegeven.

4.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorste bouwgrens of maximaal 2 meter daarachter geplaatst te worden;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van het hoofdgebouw mogen maximaal het aantal meters bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. de dakhelling van het hoofdgebouw dient minimaal 20 graden en maximaal 60 graden te bedragen, met dien verstande dat indien de bestaande woning plat is afgedekt tevens een plat dak (dakhelling maximaal 5 graden) is toegestaan.

4.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 150 m²;
- b. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
- c. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c, mag de bouwhoogte van een aanbouw of uitbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw meer bedragen, te weten maximaal de laagste bestaande, naar het openbaar gebied gerichte, goothoogte van het hoofdgebouw. Een en ander met inachtneming van de volgende regels:
 1. de dakhelling en de nokrichting van de aanbouw of uitbouw dienen gelijk te zijn aan de dakhelling en de nokrichting van het hoofdgebouw;
 2. voor zover een aanbouw of uitbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw gericht is naar het openbaar gebied en op een afstand van minder dan 1 meter van de perceelsgrens is gesitueerd, dient het dakvlak ten opzichte van de perceelsgrens schuin op te lopen naar het hoofdgebouw;
- e. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60 graden;
- f. lessenaarsdaken bij vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan;
- g. dakkapellen zijn niet toegestaan op bijgebouwen.

4.2.4 Erkers

Bouwwerken in de vorm van 'erkers' al dan niet met bijbehorende overkapping zijn buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de erker met bijbehorende overkapping is gelegen tegen de voorgevel van het hoofdgebouw, danwel is de erker met bijbehorende overkapping tegen de voor- én zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de breedte van de erker aan de voorgevel mag niet meer dan 75% bedragen van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van de erker en de bijbehorende overkapping mag niet meer dan 3,6 meter bedragen;
- d. de afstand van de voorzijde van de erker met bijbehorende overkapping tot aan de voorste en zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2 meter;
- e. de diepte van de erker met bijbehorende overkapping mag niet meer dan 1,5 meter bedragen.

4.2.5 Carports

Bouwwerken in de vorm van 'carports' zijn overal toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende

regels:

- a. carports mogen uitsluitend worden opgericht naast de zijgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, vanaf 3 meter vóór de voorgevellijn en het verlengde daarvan en tot 1 meter achter het bouwvlak;
- b. voor zover bestaande carports in afwijking van de voorgeschreven situering als gesteld onder a gelegen zijn, mogen deze carports op de betreffende locatie gehandhaafd blijven en vervangen worden, een vergroting is evenwel niet toegestaan;
- c. voor zover gericht naar het openbaar gebied, dient de carport te worden gebouwd tegen de zijgevel van het hoofdgebouw en 2 meter achter de voorgevellijn;
- d. per woning mag maximaal één carport wordt opgericht;
- e. de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3,2 meter bedragen, met dien verstande dat een maximale bouwhoogte van 4,5 meter is toegestaan voor carports die op een afstand van minimaal 2 meter achter de voorgevellijn zijn gelegen;
- f. de oppervlakte van de carport mag niet meer dan 20 m² bedragen;
- g. de lengte van de carport mag niet minder dan 4 meter en de breedte niet minder dan 2,5 meter bedragen.

4.2.6 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. antenne-installaties dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- b. voor erfafscheidingen geldt:
 1. bouwwerken in de vorm van erfafscheidingen zijn buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan;
 2. erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 1 meter zijn overal toegestaan;
 3. achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover niet gericht naar het openbaar gebied, zijn open en dichte tot een bouwhoogte van niet meer dan 2 meter toegestaan;
 4. vanaf 2 meter achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover gericht naar het openbaar gebied, zijn open tot een bouwhoogte van 2 meter toegestaan.
 5. voor zover bestaande dichte erfafscheidingen in afwijking van de voorgeschreven regels op plaatsen staan waar conform de regels alleen open erfafscheidingen mogelijk zijn, mogen deze erfafscheidingen op de betreffende locatie gehandhaafd blijven;
- c. voor schotelantennes geldt:
 1. schotelantennes mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 meter en een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
 2. schotelantennes mogen niet aan de voorgevel van een hoofdgebouw worden opgericht en de grens van het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' niet overschrijden;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van carports, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.3 **Afwijken van de bouwregels**

4.3.1 *Afwijken erkers*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.4, sub b voor het toestaan van een erker aan de voorgevel waarvan de breedte meer dan 75% van de breedte

van het hoofdgebouw bedraagt, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de overige bepalingen in 4.2.4 blijven van toepassing;
- b. er bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- d. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving.

4.3.2 *Afwijking situering, goot- en bouwhoogte en dakhelling van gebouwen en afwijking bouwhoogte en vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 4.2.2, sub a en toestaan dat gebouwen verder dan 2 meter achter de voorste bouwgrens gebouwd mogen worden;
- b. 4.2.2, sub b en 4.2.3, sub b en c en een grotere goot- en/of bouwhoogte toestaan;
- c. 4.2.2, sub c en 4.2.3, sub e en een kleinere of grotere dakhelling toestaan;
- d. 4.2.2, sub c en toestaan dat de constructie van erfafscheidingen voor minimaal 50% open is;
- e. 4.2.6 ten behoeve van het bouwen van vrijstaande licht- en andere masten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een grotere bouwhoogte;

met inachtneming van de volgende regels:

1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
2. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving;
3. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
4. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 *Bewoning*

- a. per bouwperceel is slechts één woning toegestaan;
- b. kamerverhuur/kamerbewoning is niet toegestaan;
- c. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen te gebruiken als woonruimte;
- d. het is niet toegestaan bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woningen;
- e. het is niet toegestaan woningen te gebruiken als zorgplaats.

4.4.2 *Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven*

Het gebruiken van een gedeelte van de woning en/of bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden bedrijf is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. niet meer dan 40% en niet meer dan 50 m² van het vloeroppervlak van de woning en/of bijgebouwen mag voor deze doeleinden worden gebruikt;
- b. in afwijking van het gestelde onder a, gelden er geen oppervlaktebeperkingen bij kinderopvang;
- c. door het gebruik ontstaat geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse;
- d. er is geen sprake van een onevenredige verslechtering van de parkeersituatie in de omgeving;

- e. het gebruik betreft geen detailhandel, groothandel, prostitutie of horeca, uitgezonderd beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten;
- f. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet gebruikt worden ten behoeve van de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met uitzondering van extra parkeergelegenheid en activiteiten waarbij het gebruik van buitenruimte vanuit sectorale wetgeving verplicht wordt gesteld, waaronder kinderopvang.

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting

- a. Het in gebruik nemen van de gronden en bouwwerken overeenkomstig de in 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is uitsluitend toegestaan indien, binnen twee jaar na onherroepelijk worden van een afgegeven omgevingsvergunning voor de bouw van een woning, de gronden zijn ingericht in overeenstemming met het landschapsplan zoals opgenomen in bijlage 5 van de regels, en deze landschappelijke inpassing vervolgens duurzaam in stand wordt gehouden.
- b. Binnen het plangebied is het bebouwen van de gronden slechts toegestaan als wordt voldaan aan de normen voor waterafvoer en waterberging zoals vastgelegd in de Hydrologische uitgangspunten bij de keurregels van waterschap de Dommel;
- c. Binnen het plangebied is het bebouwen van de gronden slechts toegestaan als zeker is gesteld dat verharding voor inritten of parkeerplaatsen op geen enkele wijze ten koste gaan van aanwezige bomen of hun wortelstelsel waarbij tevens geldt dat de inrit tussen bomen langs de weg maximaal 3 meter breed mag zijn;
- d. Het bevoegd gezag kan de in 4.4.3 onder a, b en c genoemde voorwaarden opnemen in een omgevingsvergunning.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Kamerbewoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1, sub b om toe te staan dat een woning wordt gebruikt voor kamerbewoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. per woning mogen niet meer dan 4 kamers worden gebruikt voor kamerverhuur c.q. kamerbewoning;
- b. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving;
- c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten;
- d. de ontwikkeling dient te passen binnen de gemeentelijke woningbouwtaakstelling;
- e. de brand- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

4.5.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1, sub c om toe te staan dat een bijgebouw bij de woning wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;

- c. voldaan dient te worden aan de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen die is toegestaan ingevolge 4.2.1 sub d;
- d. De mantelzorgwoning c.q. het bijgebouw mag bewoond worden zolang er sprake is van mantelzorg.

4.5.3 *Zorgplaats*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1 sub e om toe te staan dat de woningen gebruikt worden als zorgplaats, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving;
- b. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten;
- c. de brand- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

4.5.4 *Grotere oppervlakte aan-huis-verbonden beroep of bedrijf*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.2, sub a om toe te staan dat tot ten hoogste 75 m² wordt gebruikt ten behoeve van aan-huis-verbonden bedrijven en/of aan-huis-verbonden beroepen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal parkeerplaatsen op eigen erf (al dan niet inpandig) mag niet afnemen, tenzij deze parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid worden gecompenseerd;
- b. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;
- c. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Op of in de in 5.1 genoemde gronden ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw in generlei opzicht wordt vergroot;
- b. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw met ten hoogste 250 m² of een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 250 m² of minder diep reikt dan 0,40 meter beneden maaiveld.

5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 ten behoeve van andere daar voorkomende bestemmingen, indien is gebleken dat het oprichten van de in 5.2 bedoelde gebouwen niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.
- b. Voor zover het oprichten van de in 5.2 bedoelde gebouwen kan leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één van de volgende voorwaarden verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen, of;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvrager zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- d. Een rapport als bedoeld onder c is niet vereist indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- e. Het bepaalde in 5.2 is niet van toepassing op:
 1. bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 2. bouwwerken die mogen worden gerealiseerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,4 meter onder maaiveld en zonder wegwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

5.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, dieploegen en diepwoelen van gronden;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
- c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
- d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
- i. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het aanbrengen van ondergrondse transport,- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 meter bedragen;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- l. het afplaggen of verschrallen van heide- of natuurgebieden;
- m. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

5.4.2 Uitzondering

Het verbod, als bedoeld in 5.4.1, is niet van toepassing voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. maximaal 0,40 meter diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder 5.4.1 sub a, h, l en m;
- b. een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 250 m²;
- c. ten dienste staan van archeologisch onderzoek worden, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- d. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van dit bestemmingsplan;
- g. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien uit een archeologisch rapport blijkt dat de in 5.4.1 genoemde werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologische resten.
- b. Een onderzoek als bedoeld in sub a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- c. Voor zover de in 5.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
 4. indien het bepaalde onder c sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.
- d. De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de verbeelding en het gestelde in de regels worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, afdaken zonder eigen wanden en andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, uitgezonderd erkers, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

7.2 Ondergronds bouwen

Kelders en parkeergarages zijn, voor zover geheel gesitueerd onder het maaiveld, overal toegestaan waar gebouwen zijn toegestaan.

7.3 Bestaande maten

7.3.1 Afwijkende maten

In afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, het volgende:

- a. indien en voor zover de bestaande maatvoering, afstanden, bebouwingspercentages, en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de voorgeschreven maxima, dan wel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum;
- b. indien de bestaande situering afwijkt van deze regels, is ook de bestaande situering toegestaan.

7.3.2 Herbouw

In geval van herbouw is 7.3.1 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de in dit bestemmingsplan bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.

8.2 Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met de bestemming wordt in dit bestemmingsplan in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik of laten gebruiken van gronden en opstallen als of ten behoeve van een seksinrichting dan wel ten behoeve van (raam)prostitutie;
- b. het gebruik of laten gebruiken van opstallen ten behoeve van coffeeshops;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden:
 1. als stand- of ligplaats van onderkomens;
 2. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;
 3. een en ander tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan (tenzij op grond van de regels in dit bestemmingsplan reeds is afgeweken) met een omgevingsvergunning afwijken van de regels in het plan voor:

- a. het afwijken van maten met ten hoogste 10%;
- b. het bouwen van antenne-installaties tot een bouwhoogte van maximaal 40 meter;
- c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het afwijken van de gestelde maximale goot- en bouwhoogte van een gebouw en de gestelde minimale/maximale dakhelling van een gebouw;
- e. het toestaan van kleinschalige windenergievoorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 6 meter op gebouwen met een goothoogte van minimaal 12 meter;
- f. het toestaan van dichte erfafscheidingen tot een maximale bouwhoogte van 3 meter ten behoeve van geluidsreducering;

met inachtneming van de volgende regels:

1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
2. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving;
3. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten;
4. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren

10.1.1 Algemeen

- a. De gronden zoals aangewezen in de verschillende bestemmingen mogen slechts worden bebouwd en gebruikt onder de voorwaarde(n):
 1. dat binnen het plangebied voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
 2. ieder bouwperceel moet voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening gehouden moet worden met de berekeningsaantallen en minimale afmetingen voor parkeervoorzieningen bij woningen conform de Parkeernormennota 2021 of het op dat moment geldend parkeerbeleid.
- b. Bij omgevingsvergunning voor bouwen wordt aan de hand van de Parkeernormennota Veldhoven 2021 of het op dat moment geldend parkeerbeleid bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

10.1.2 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 10.1.1 indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan
- b. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het bepaalde onder lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. het onder lid a bepaalde 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 dit lid onder 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 dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Heers ong. (naast 30).

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Lijst aan huis verbonden beroepen
Bijlage 2	Lijst categorieën aan huis verbonden bedrijf
Bijlage 3	Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging
Bijlage 4	Landschappelijk inpassingsplan