

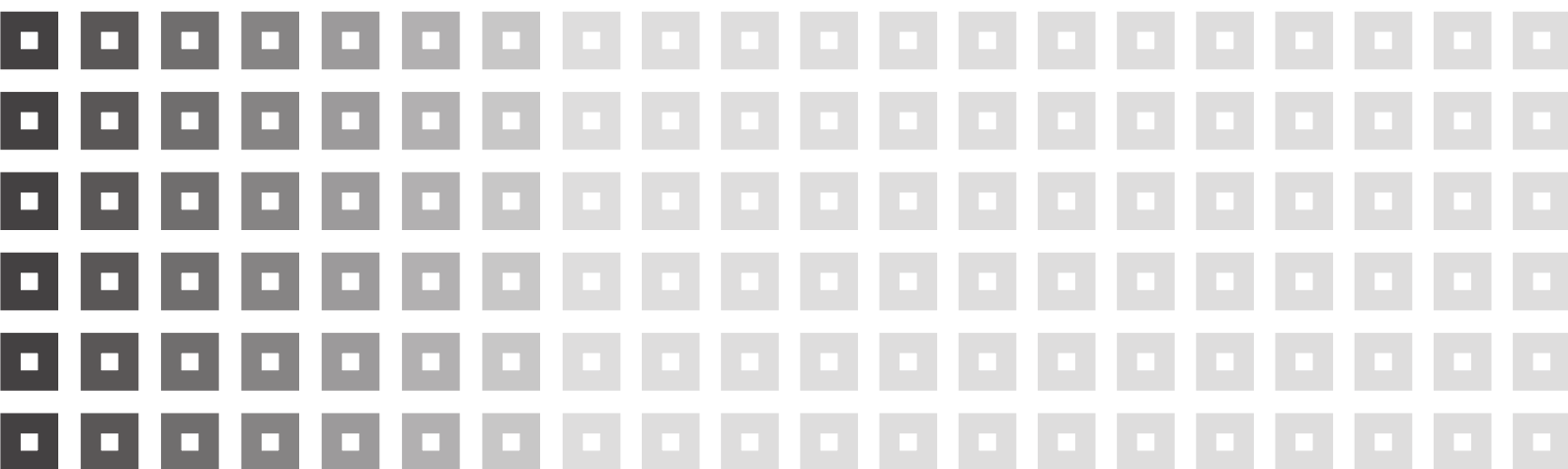
■ Gemeente Bernheze

■ Bestemmingsplan “Zwarte Molen, Eerste wijziging”

■ Vastgesteld



11 oktober 2013



Inhoudsopgave van de voorschriften

Paragraaf I ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1 Aanvullende begripsbepalingen

Hoofdstuk IV AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 2 Slotbepaling

Bijlagen bij de voorschriften

- Bijlage 1: Voorschriften 'Zwarte Molen'

Paragraaf I ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1 Aanvullende begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1.1 plan

Het wijzigingsplan 'De Zwarte Molen' van de gemeente Bernheze.

1.2 kaart

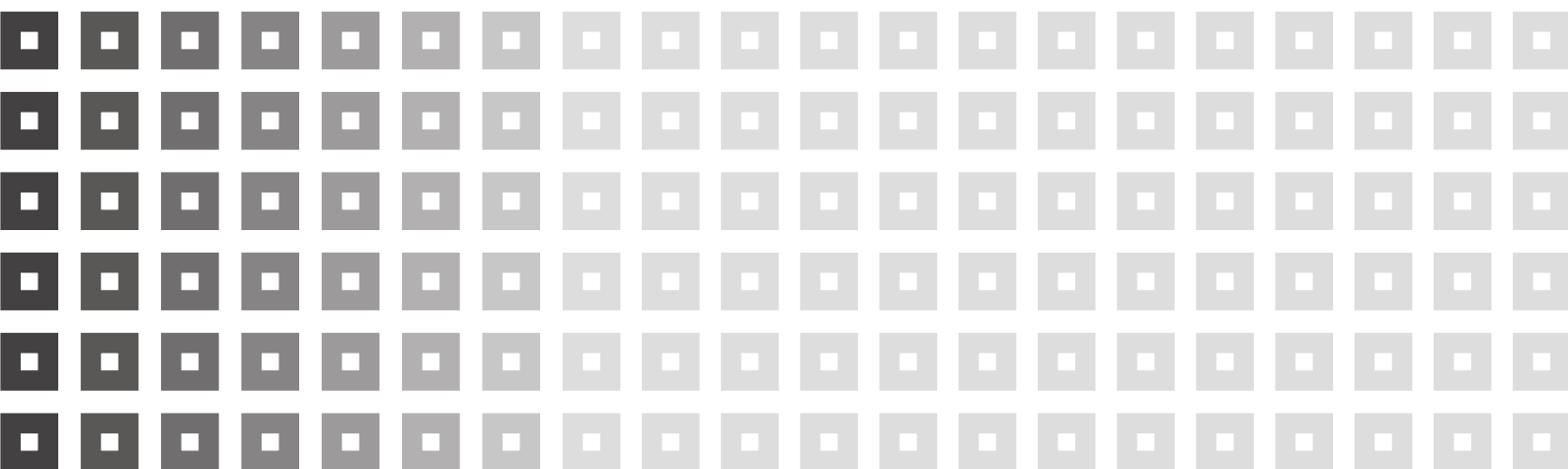
De als zodanig gewaarmerkte kaart, no. 873.401.90, deel uitmakende van het plan en bestaande uit één kaartblad.

Hoofdstuk IV AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 2 Slotbepaling

Dit wijzigingsplan kan worden aangehaald onder de titel: 'Bestemmingsplan Zwarte Molen, eerste wijziging' van de gemeente Bernheze'.

Aldus vastgesteld door de burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze op



Bijlage 1: Voorschriften 'Zwarte Molen'

INHOUD		blz
PARAGRAAF I	ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN	1
Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	4
Artikel 3	Bebouwingsgrenzen geluidsgevoelige objecten	5
PARAGRAAF II	HOOFDLIJNEN VAN BELEID	6
Artikel 4	Beschrijving in hoofdlijnen	6
PARAGRAAF III	BESTEMMINGSBEPALINGEN	8
Artikel 5	Vrijstaande of aaneengesloten woningen, met bijbehorende erven -W(va)-	8
	Vrijstaande woningen, met bijbehorende erven -W(v)-	
Artikel 6	Aannemingsbedrijf -B(a)-	13
	Agrarisch-technisch hulpbedrijf -Ah(th)-	
Artikel 7	Groenvoorzieningen -G-	15
Artikel 8	Groenvoorzieningen, met geluidsafschermdende voorzieningen -Gg-	16
Artikel 9	Verblijfsdoeleinden -Vb-	17
Artikel 10	Agrarisch gebied -Ag-	18
PARAGRAAF IV	AANVULLENDE BEPALINGEN	19
Artikel 11	Algemene vrijstellingen	19
Artikel 12	Nadere eisen	20
Artikel 13	Bescherming van het plan	21
Artikel 14	Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders	22
Artikel 15	Procedureregels	24
Artikel 16	Strafbaarheid van overtredingen	25
Artikel 17	Overgangsbepalingen	26
Artikel 18	Slotbepaling	27

PARAGRAAF I**ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN****Artikel 1****Begripsbepalingen**

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- 1a. plan: het bestemmingsplan "Zwarte Molen" bestaande uit deze voorschriften en de onder b bedoelde kaart;
- 1b. kaart: de bij het raadsbesluit tot vaststelling van het plan behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart no. 873.400.06, bestaande uit 1 blad;
- 2a. bouwwerk: elke bouwconstructie van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 2b. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 2c. ander bouwwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- 2d. bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- 2e. bouwlaag, laag: de eerste bouwlaag of een verdieping van een gebouw; een onderhuis, zolderverdieping of vliering worden hier niet onder begrepen;
- 2f. hoofdgebouw: een gebouw op een bouwperceel dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
- 2g. bijgebouw: een gebouw, behorende -verbonden dan wel vrijstaand- bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zich daaraan door zijn ligging, constructie of afmetingen visueel onderscheidt;
- 3a. woning: een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;
- 3b. bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein bestemd voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming of feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- 3c. eengezinshuis: een gebouw, dat uitsluitend bestaat uit één woning;
- 4a. bestemmingsgrenzen: de op de kaart blijkens een daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven lijnen, welke de grens vormen van een bestemming;

- 4b. bebouwingsgrenzen: de op de kaart, blijkens een daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangegeven lijnen, welke bij het bouwen naar de wegzijde (voorgevelbouwgrens), of naar de andere zijde van het bebouwingsvlak (achtergevelbouwgrens), of zijdelings (zijgevelbouwgrens) niet mogen worden overschreden;
- 4c. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 4d. bebouwingsvlak: een door bebouwingsgrenzen op de kaart aangegeven vlak, waarbinnen ingevolge deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden gebouwd;
- 5a. dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan particulieren, zoals reisbureaus, bankfilialen, kapsalons, wasserettes, eventueel met bijbehorende kantoren, werkplaatsen en magazijnen;
- 5b. agrarijsch-bedrijf: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, het houden en/of het fokken van dieren;
- 5c. agrarijsch-technisch hulpbedrijf: een bedrijf dat gericht is op het verlenen van diensten aan agrarijsche bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur;
- 6a. handel: detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- groothandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of afleveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of aan personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;
- 6b. praktijkruimte: een beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte voor beoefenaren van vrije (aan huis gebonden) beroepen of bedrijven, zoals medische, para-medische, administratieve, kunstzinnige, juridische en daarmee gelijk te stellen beroepen of bedrijven;
- 7a. onderkomens: voor verblijf geschikte - al dan niet aan hun bestemming onttrokken - voer- of vaartuigen, woonboten, kampeermiddelen en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

7b. kampeermiddelen:

1. een tent, een tentwagen, kampeerauto of caravan;
 2. dan wel enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde waarvoor ingevolge de Woningwet een bouwvergunning is vereist, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend of tijdelijk zijn bestemd of ingericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
8. peil: het peil overeenkomstig de bouwverordening, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;
9. antenne: een constructie bestaande uit een mast, een vang- en zenddraad of een stelsel van draden, dan wel een schotel bestemd voor (tele)communicatiedoeleinden;
10. straatmeubilair: verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, alsmede telefooncellen,abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:

- a. de grondoppervlakte van een bouwwerk dan wel de projectie daarvan wordt horizontaal gemeten, buitenwerks en 1 m boven peil;
- b. de inhoud van een gebouw wordt gemeten buitenwerks en vanaf peil;
- c. de (bebouwings)hoogte van een gebouw of de hoogte van een ander bouwwerk wordt gemeten vanaf het hoogste punt tot peil, schoorstenen, liftopbouwen en antennes uitgezonderd;
- d. de goot- of boeiboordhoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. het boeiboord, dan wel een daarmee gelijk te stellen constructiedeel of ornament;
- e. de diepte van een gebouw wordt buitenwerks gemeten van de voorgevel tot de achtergevel op 1 m boven peil en waarbij de grootste maat (gemeten evenwijdig aan één van de zijgevels) bepalend is;
- f. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens;
- g. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bebouwingsvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op dat bouwperceel, bebouwingsvlak of terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld.

Artikel 3

Bebouwingsgrenzen geluidsgevoelige objecten

1. De bouw van geluidsgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan, indien voldaan kan worden aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen, waarbij tussen de Rondweg (in de toekomst de A50) en de daarlangs op de kaart voorkomende aanduiding "grens geluidsgevoelige objecten I", geen woningen en andere geluidsgevoelige objecten mogen worden gebouwd, en in het gebied gelegen tussen de "grens geluidsgevoelige objecten I" en de "grens geluidsgevoelige objecten II" geen woningen en andere geluidsgevoelige objecten mogen worden gebouwd met meer dan één bouwlaag.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 mogen tussen de in dat lid genoemde weg en de daarlangs op de kaart voorkomende aanduiding "grens geluidsgevoelige objecten I", slechts geluidsgevoelige objecten -zoals woningen, ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "locatie geluidswalwoningen"- worden gebouwd, indien voldaan kan worden aan de terzake geldende (grens)waarde genoemd in of krachtens de Wet geluidhinder.
3. In afwijking van het bepaalde in lid 1 mogen in het gebied gelegen tussen de "grens geluidsgevoelige objecten I" en de "grens geluidsgevoelige objecten II" woningen en andere geluidsgevoelige objecten worden gebouwd met meer dan één bouwlaag, indien voldaan kan worden aan de terzake geldende (grens)waarde genoemd in of krachtens de Wet geluidhinder.

Artikel 4**Beschrijving in hoofdlijnen**

In dit artikel wordt in hoofdlijnen aangegeven de doeleinden van het bestemmingsplan en de wijze waarop realisering van deze doeleinden wordt nagestreefd.

1. Algemeen

Het bestemmingsplan beoogt voor de in het plangebied gelegen gronden:

- een juridisch kader te scheppen voor de herinrichting van het plangebied;
- een ruimtelijk-stedebouwkundig kader te bieden voor de functionele en ruimtelijke inrichting van het gebied waarbij:
 - a. wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur;
 - b. gestreefd wordt naar een ruimtelijk-stedebouwkundige afronding van de dorpsrand van Nistelrode;
 - c. gestreefd wordt naar een ruimtelijk goede inpassing in het landschap;
 - d. gestreefd wordt naar een duurzame wijze van bouwen en inrichten van de woonomgeving, waarin begrepen de waterhuishouding, ecologisch groenbeheer en de kwaliteit van de openbare voorzieningen, overeenkomstig het Convenant duurzaam bouwen d.d. november 1996.

2. Woningbouw

- a. uitgangspunt is het gefaseerd bouwen van woningen binnen het plangebied. Voor de eerste fase zijn ten minste 70 en ten hoogste 75 woningen geprojecteerd binnen de bestemming "Vrijstaande of aaneengesloten woningen, met bijbehorende erven -W(va)-". De bestemming "Vrijstaande woningen, met bijbehorende erven -W(v)-" bevat een bouwmogelijkheid voor één woning per bouwperceel;
- b. ten behoeve van woningbouw is een wijzigingsbevoegdheid in de planvoorschriften opgenomen voor het wijzigen van de op de kaart aangegeven bestemmingen. Op deze gronden zijn ten minste 40 en ten hoogste 60 woningen geprojecteerd, waarvan ten minste 6 en ten hoogste 10 geluidswalwoningen;
- c. als uitgangspunt geldt dat gebouwd kan worden in alle financieringscategorieën;
- d. als uitgangspunt geldt dat geen gestapelde woningen worden gerealiseerd;
- e. gestreefd wordt naar het realiseren van een attractief en samenhangend ruimtelijk beeld van woningbouw en inrichting van de openbare ruimte; het ruimtelijk beleid wordt mede gestalte gegeven door een door de raad vast te stellen beeldkwaliteitplan;
- f. als uitgangspunt geldt dat de bebouwing ter plaatse van de op de kaart voorkomende aanduiding "markante bebouwing" wordt gekenmerkt door bijzondere bouwvormen en een zorgvuldige vormgeving;

- g. gestreefd wordt naar een opzet, architectuur en inrichting welke in het beeld goed aansluit bij het karakter van Nistelrode;
- h. als uitgangspunt geldt dat 1,5 parkeerplaats per woning wordt gerealiseerd.

Artikel 5**Vrijstaande of aaneengesloten woningen, met bijbehorende erven -W(va)-
Vrijstaande woningen, met bijbehorende erven -W(v)-****Lid AI** Bestemmingsbepalingen

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken en erven.
2. Ter plaatse van de op de kaart voorkomende aanduiding "detailhandel toegestaan" zijn de gronden tevens bestemd voor detailhandel met een bedrijfsvloeroppervlakte van 200 m² en een verkoopvloeroppervlakte van ten hoogste 60 m².

Lid AII Beschrijving in hoofdlijnen

1. Langs de Delst geldt met betrekking tot de situering van woningen de bestaande situatie, behalve ter plaatse van de op de kaart voorkomende aanduiding "nieuwe woning toegestaan".
2. Ter plaatse van de op de kaart voorkomende aanduiding "beeldbepalende bebouwing" geldt als uitgangspunt het behoud en de versterking van het karakter van de hoofdgebouwen.

Lid B Realiserings- en bebouwingsbepalingen

1. Realisering van alsmede het bouwen ten behoeve van de in lid A I genoemde doeleinden dient te geschieden met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 3 en 4.
2. Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken noodzakelijk voor de in lid AI genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:
 - a. als hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd:
 1. op gronden met de bestemming -W(va)-: vrijstaande eengezinshuizen, halfvrijstaande eengezinshuizen of blokken van aaneengebouwde eengezinshuizen of patiowoningen;
 2. op gronden met de bestemming -W(v)-: vrijstaande eengezinshuizen;
 - b.
 1. de diepte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan:
 - van vrijstaande woningen en half-vrijstaande/geschakelde woningen: 12 m;
 - van aaneengebouwde woningen (inclusief hoekwoning van aaneengebouwde woningen): 10 m;
 - van patiowoningen: 20 m;

- van woningen waar op de kaart de aanduiding “afwijkende bouwdiepte toegestaan” is aangegeven: de bouwdiepte zoals die bestond ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- 2. de voorgevel van een hoofdgebouw in de op de kaart aangegeven bebouwingsgrens I, dan wel vanwege stedenbouwkundige redenen ten hoogste 2 m achter de bebouwingsgrens I zal worden gesitueerd;
- c.
 1. de hoogte van de hoofdgebouwen niet meer dan 10 m mag bedragen;
 2. de goothoogte van eengezinshuizen niet meer mag bedragen dan 6 m;
- d. de afstand van vrijstaande hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m bedraagt;
- e. de afstand van blokken van twee aaneengesloten woningen een één zijde van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 m bedraagt;
- f. bij iedere woning bijgebouwen mogen worden gebouwd, waarbij de gezamenlijke grondoppervlakte van deze bijgebouwen, voor zover gelegen buiten het fictieve bebouwingsvlak voor het hoofdgebouw, niet meer mag bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven, met een maximum van 50% van het achter het fictieve bebouwingsvlak gelegen deel van het bouwperceel:

Oppervlakte Bouwperceel m ²	150	150-200	200-300	300-400	400-500
max. oppervlakte bijgebouwen m ²	20	35	40	45	50
Oppervlakte Bouwperceel m ²	500-600	600-700	700-800	800-900	900 en meer
max. oppervlakte bijgebouwen m ²	60	70	80	90	90

- g. in afwijking van het bepaalde onder f. mogen bij woningen waar op de kaart is aangegeven “afwijkende oppervlakte bijgebouwen toegestaan” de ten tijde van de van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande op de kaart aangegeven grondoppervlakten in m² niet worden overschreden;
- h. de afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bij vrijstaande woningen aan één zijde van de woning ten minste 3 m dient te bedragen;
- i. de bijgebouwen ten minste 3 m achter op de kaart aangegeven bebouwingsgrens I worden gesitueerd;
- j. de bijgebouwen de op de kaart gegeven bebouwingsgrens II niet mogen overschrijden;

- k. de goothoogte respectievelijk de nokhoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 3 m, respectievelijk 5 m;
 - l. het aantal vrijstaande bijgebouwen ten hoogste drie mag bedragen, tot een maximum van 50 m², met inachtneming van de tabel onder f. op bouwpercelen met een oppervlakte van 1000 m² of meer geldt een maximum van 90 m²;
 - m. overkappingen voor auto's dienen te worden gesitueerd 1 m vóór dan wel ten minste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - n. van een overkapping de maximale oppervlakte 20 m² en de maximale hoogte 3 m mag bedragen;
 - o. de afstand tot het openbaar gebied ten minste 3 m dient te bedragen;
 - p. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
 - vóór de voorgevelrooilijn: 1 m;
 - overige: 2 m, met uitzondering van pergola's waarvan de hoogte ten hoogste 2,25 m mag bedragen.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde:
- a. onder 2, sub b2: voor het overschrijden van bebouwingsgrens I naar de wegzijde voor ondergeschikte onderdelen van woningen mits:
 - de diepte niet meer bedraagt dan 1,5 m uit de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - de breedte niet meer dan 60% van de totale voorgevelbreedte bedraagt;
 - b. onder 2, sub c2: tot ten hoogste 10 m;
 - c. onder 2, sub a2: voor het splitsen van bestaande vrijstaande woningen, mits:
 - de splitsing bijdraagt aan het behoud van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden;
 - de minimale inhoud 700 m³ bedraagt, zodat er twee volwaardige wooneenheden in ondergebracht kunnen worden;
 - de splitsing niet gepaard gaat met vergroting van het grondoppervlak of uitbreiding van de bouwmassa en het architectonische karakter niet wezenlijk wordt aangetast;
 - voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde in de Wet geluidhinder;
 waarbij voorts geldt, dat:
 - binnen de milieucirkel van een agrarisch bedrijf woningsplitsing niet is toegestaan;

d. onder 2, sub d: voor een afstand van ten minste 2 m.

4. Bij de toepassing van de onder 3 opgenomen vrijstellingsbevoegdheden toetsen burgemeester en wethouders in ieder geval aan de volgende criteria:
 - a. de afwijking van de desbetreffende bepalingen mag niet leiden tot onevenredige hinder of nadeel voor derden;
 - b. de afwijking dient verenigbaar te zijn met de intenties van het bestemmingsplan;
 - c. de afwijking dient verenigbaar te zijn met de beoogde, vastgestelde beeldkwaliteit.
5. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde onder 3, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 15 lid I (Procedureregels).

Lid C Gebruiksbepalingen ten aanzien van onbebouwde gronden

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden - voor zover en zolang zij onbebouwd blijven - anders te gebruiken dan in overeenstemming met de in het plan aan die gronden gegeven bestemming.
2. Onverminderd het bepaalde onder 1 is het in ieder geval verboden de gronden te gebruiken voor:
 - a. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
 - b. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - c. het opslaan van gebruiksklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
 - d. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare stoffen.
3. Het bepaalde onder 2 is niet van toepassing voor zover het betreft:
 - a. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering of de handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen;
 - b. het opslaan of storten van afval- of meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van tuinen en andere open terreinen en watergangen;
 - c. het plaatsen van ten hoogste één toercaravan of tent op het erf van een woning.

4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1 en 2, indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 15 lid I (Procedureregels).

Lid D Gebruiksbepalingen ten aanzien van bouwwerken

1. Het is verboden de op deze gronden aanwezige en op te richten bouwwerken anders te gebruiken dan ten dienste van de in deze voorschriften aan die gronden gegeven bestemming.
2. Onverminderd het bepaalde onder 1 is het in ieder geval verboden de bouwwerken te gebruiken in strijd met de in een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan neergelegde bestemming.
3. Het is verboden vrijstaande bijgebouwen in gebruik te nemen ten behoeve van bewoning.
4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1 en 2, indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 15 lid I (Procedureregels).
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het gebruik van een gedeelte van de gebouwen als praktijkruimte, met dien verstande, dat:
 - a. de gezamenlijke grondoppervlakte ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt;
 - b. de woonfunctie in overwegende mate behouden dient te blijven;
 - c. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk gedaan wordt aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
 - d. de activiteiten geen zodanig verkeersaantrekkende werking hebben dat er overlast ontstaat of extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn;
 - e. er geen sprake mag zijn van een zelfstandige vorm van detailhandel;
 - f. bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer niet zijn toegestaan.

Artikel 6

Aannemingsbedrijf -B(a)- Agrarisch-technisch hulpbedrijf -Ah(th)-

Lid AI Bestemmingsbepalingen

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

ter plaatse van de op de kaart als zodanig aangewezen gronden:

- aannemingsbedrijf -B(a)- : voor een aannemingsbedrijf;
 - agrarisch-technisch hulpbedrijf -Ah(th)-: voor een agrarisch-technisch hulpbedrijf, alsmede voor:
 - bedrijven, welke worden genoemd in categorie 1 of 2 van de in de bijlage bij de voorschriften opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - bedrijven welke niet genoemd worden in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, doch welke naar de aard gelijk te stellen zijn met de in categorie 1 of 2 genoemde bedrijven,
- met de daarbij behorende, bedrijfswoningen, gebouwen, andere bouwwerken, parkeervoorzieningen en erven.

Lid AII Beschrijving in hoofdlijnen

Bij de realisering van het plan gelden de volgende uitgangspunten:

1. Het gebied is gericht op het tegengaan van toename van het aantal bedrijven in het plangebied.
2. Voor bedrijfswoningen geldt als uitgangspunt dat deze aan de zijde van de weg gesitueerd dienen te worden.
3. Met betrekking tot het parkeren geldt als uitgangspunt dat parkeren op eigen erf geschiedt.

Lid B Realiserings- en bebouwingsbepalingen

Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken noodzakelijk voor de in lid A I genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de gebouwen uitsluitend mogen worden bebouwd binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken;
- b. per bestemmingsvlak ten hoogste één bedrijfswoning is toegestaan;
- c. de goothoogte van de gebouwen niet meer dan 6 m mag bedragen en de hoogte niet meer dan 9 m mag bedragen;
- d. een bebouwingsvlak met ten hoogste het op de kaart aangegeven maximumbebouwingspercentage mag worden bebouwd;

- e. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
 - vóór de voorgevelrooilijn: 1 m;
 - erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn: 2 m;
 - overige: 3 m.

Lid C Gebruiksbepalingen ten aanzien van onbebouwde gronden

Voor het gebruik van onbebouwde gronden is het bepaalde in lid C van artikel 5 van overeenkomstige toepassing.

Lid D Gebruiksbepalingen ten aanzien van bouwwerken

1. Het is verboden de op deze gronden aanwezige en op te richten bouwwerken anders te gebruiken dan ten dienste van de in deze voorschriften aan die gronden gegeven bestemming.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1 indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 15 lid I (Procedureregels).

Artikel 7**Groenvoorzieningen -G-****Lid AI** Bestemmingsbepalingen

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor bermen, plantsoenen, andere groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterpartijen en fiets- en voetpaden, met de daarbij behorende andere bouwwerken, kunstwerken, parkeerplaatsen en transformatorhuisjes.

Lid B Realiserings- en bebouwingsbepalingen

Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken, noodzakelijk voor de in lid AI genoemde bestemming worden gebouwd, met een hoogte van ten hoogste:

- lichtmasten: 6 m;
- kunstwerken: 5 m;
- overige: 3 m.

Lid C Gebruiksbepalingen ten aanzien van onbebouwde gronden

Voor het gebruik van onbebouwde gronden is het bepaalde in lid C van artikel 5 van overeenkomstige toepassing.

Lid D Gebruiksbepalingen ten aanzien van bouwwerken

1. Het is verboden de op deze gronden aanwezige en op te richten bouwwerken anders te gebruiken dan ten dienste van de in deze voorschriften aan die gronden gegeven bestemming.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1 indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 15 lid I (Procedureregels).

Artikel 8

Groenvoorzieningen, met geluidsafschermende voorzieningen -Gg-

Lid A1 Bestemmingsbepalingen

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor bermen, plantsoenen, andere groenvoorzieningen, geluidsafschermende voorzieningen, zoals geluidschermen en geluidswallen, speelvoorzieningen, water en waterpartijen, fiets- en voetpaden en inritten, met de daarbij behorende andere bouwwerken, kunstwerken, parkeerplaatsen en transformatorhuisjes.
2. Ter plaatse van de op de kaart voorkomende aanduiding "locatie geluidswal woningen" zijn de gronden tevens bestemd voor woningen en geluidsafschermende voorzieningen.

Lid B Realiserings- en bebouwingsbepalingen

1. Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken noodzakelijk voor de in lid A1 onder 1 genoemde bestemming worden gebouwd, met een hoogte van ten hoogste:
 - geluidsafschermende voorzieningen: 5 m;
 - lichtmasten: 6 m;
 - kunstwerken: 5 m;
 - overige: 3 m.
2. Ter plaatse van de aanduiding "locatie geluidswalwoningen" mogen met inachtneming van het gestelde in artikel 4, in totaal ten hoogste 6 geluidswalwoningen worden gebouwd, met een hoogte van ten hoogste 5,5 m.

Lid C Gebruiksbealingen ten aanzien van onbebouwde gronden

Voor het gebruik van onbebouwde gronden is het bepaalde in lid C van artikel 5 van overeenkomstige toepassing.

Lid D Gebruiksbealingen ten aanzien van bouwwerken

Voor het gebruik van bouwwerken is het bepaalde in lid D van artikel 7 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 9**Verblijfsdoeleinden -Vb-****Lid A** Bestemmingsbepalingen

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met een verblijfsfunctie en een voor autoverkeer niet-doorgaand karakter, met de daarbij behorende fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, andere verkeersvoorzieningen, watergangen, bermen, en andere groenvoorzieningen met de daarbij behorende niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken, zoals straatmeubilair, zulks met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen.

Lid B Realiserings- en bebouwingsbepalingen

1. Realisering van alsmede het bouwen ten behoeve van de in lid A genoemde doeleinden dient te geschieden met inachtneming van het bepaalde in de Beschrijving in hoofdlijnen als omschreven in artikel 4.
2. Op de als zodanig aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken noodzakelijk voor de in lid A genoemde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:
 - a.
 1. de inhoud van de gebouwen niet meer dan 25 m³ mag bedragen;
 2. de hoogte van de gebouwen niet meer dan 4 m mag bedragen;
 - b. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 3 m mag bedragen, met uitzondering van lichtmasten met een hoogte van ten hoogste 9 m.

Lid C Gebruiksbeperkingen ten aanzien van onbebouwde gronden

Voor het gebruik van onbebouwde gronden is het bepaalde in lid C van artikel 5 van overeenkomstige toepassing.

Lid D Gebruiksbeperkingen ten aanzien van bouwwerken

Voor het gebruik van bouwwerken is het bepaalde in lid D van artikel 7 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 10**Agrarisch gebied -Ag-****Lid A** Bestemmingsbepalingen

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor duurzame agrarische bedrijfsvoering, met de daarbij behorende andere bouwwerken.

Lid B Realiserings- en bebouwingsbepalingen

Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken noodzakelijk voor de in lid A genoemde bestemming worden gebouwd, met een hoogte van ten hoogste 2 m.

Lid C Gebruiksbeperkingen ten aanzien van onbebouwde gronden

Voor het gebruik van onbebouwde gronden is het bepaalde in lid C van artikel 5 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 11**Algemene vrijstellingen**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in deze voorschriften ten aanzien van de volgende onderwerpen:
 - a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een goothoogte van niet meer dan 4 m ten dienste van het openbaar nut en (tele)communicatie doeleinden, zulks met uitzondering van gasdrukregel- en gasdrukmeetstations;
 - b. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken met ten hoogste 10%, indien deze afwijkingen in verband met ingekomen bouwplannen noodzakelijk zijn;
 - c. het oprichten van kunstobjecten;
 - d. het in geringe mate aanpassen van het plan teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bebouwingsgrens nader te bepalen, uitsluitend indien bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst en/of noodzakelijk is, waarbij de grenzen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
 - e. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bebouwingsgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de uitvoering van een bouwplan waarvan realisering wenselijk of noodzakelijk wordt geacht, nodig zijn, mits de oppervlakte van een bebouwingsvlak met niet meer dan 10% wordt gewijzigd.
2. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het in lid 1 bepaalde, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 15 lid I (Procedureregels).

Artikel 12

Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 - a. de goothoogte en hoogte van de bijgebouwen welke zijn gesitueerd of op binnen een zone van 1 m gemeten uit de zijdelingse perceelsgrens met een aangrenzende woning, waarbij geëist kan worden dat de goothoogte niet meer dan 2 m en de hoogte niet meer dan 3,50 m mag bedragen;
 - b. de situering van andere bouwwerken en gebouwen indien zulks noodzakelijk is in verband met de beoogde beeldkwaliteit zoals omschreven in het beeldkwaliteitplan.
2. De onder 1 genoemde eisen mogen uitsluitend worden gesteld indien zulks redelijk gewenst blijkt na afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen:
 - a. het voorkomen van onevenredige aantasting van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - b. planologisch-stedebouwkundige belangen;
 - c. verkeersveiligheidsbelangen.
3. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid 1, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 15 lid 1 (Procedureregels).

Artikel 13**Bescherming van het plan**

Geen bouwwerk mag worden opgericht, indien hierdoor op enig terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan, waardoor aan deze voorschriften niet langer meer zou worden voldaan, dan wel een reeds bestaande afwijking van deze voorschriften zou worden vergroot.

Artikel 14

Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:
 - a. het oprichten van transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- of gasdrukmeetstations met een inhoud van ten minste 50 m³ en ten hoogste 100 m³ en een hoogte van ten hoogste 4 m, welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn, voor zover deze op grond van artikel 11 van deze voorschriften niet kunnen worden gebouwd;
 - b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingsgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de uitvoering van een bouwplan waarvan realisering wenselijk of noodzakelijk wordt geacht, nodig zijn, mits de oppervlakte van een bestemmingsvlak met niet meer dan 10% wordt gewijzigd;
 - c. het wijzigen van de bestemming van gronden met de bestemming "Vrijstaande woningen, met bijbehorende erven -W(v)-" in "Vrijstaande of aaneengesloten woningen, met bijbehorende erven -W(va)-", mits in milieuhygiënisch opzicht een acceptabel woonklimaat kan worden bewerkstelligd en een verantwoorde ruimtelijke inpassing plaatsvindt;
 - d. het wijzigen van de bestemmingen van de gronden binnen de op de kaart gegeven aanduiding "grens wijzigingsbevoegdheid I" in de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 5, 7 t/m 9 overeenkomstig de op de kaart aangegeven "Situatie na toepassing van wijzigingsbevoegdheid I", waarvoor voorts geldt dat ten minste 40 en ten hoogste 60 woningen mogen worden gebouwd, waarvan ten minste 6 en ten hoogste 10 geluidswalwoningen;
 - e. het wijzigen van de bestemming van de gronden binnen de op de kaart gegeven aanduiding "grens wijzigingsbevoegdheid II" in "Verblijfsdoeleinden -Vb-" als bedoeld in artikel 9;
 - f. het wijzigen van de bestemmingen van de gronden binnen de op de kaart gegeven aanduiding "grens wijzigingsbevoegdheid III" in de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 5, 7 t/m 9 overeenkomstig de op de kaart aangegeven "Situatie na toepassing van wijzigingsbevoegdheid III", waarvoor voorts geldt dat ten minste 5 en ten hoogste 7 woningen mogen worden gebouwd. Deze wijzigingsbevoegdheid mag niet eerder worden toegepast dan nadat de bedrijfsactiviteiten van het bestaande aannemingsbedrijf per 1-7-2005 daadwerkelijk zijn beëindigd.

2. Indien toepassing wordt gegeven aan de in lid 1 bedoelde wijzigingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 15 lid II (Procedureregels).

Artikel 15**Procedureregels****Lid I** Met betrekking tot vrijstellingen en nadere eisen

Voor zover naar dit artikel wordt verwezen is, op de voorbereiding van een besluit, de in Afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Lid II Met betrekking tot wijzigingen

- a. Voor zover naar dit artikel wordt verwezen, ligt het voornemen met bijbehorende stukken gedurende vier weken in het raadhuis voor een ieder ter inzage.
- b. De burgemeester maakt de nederlegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
- c. De bekendmaking houdt in mededeling van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van bedenkingen bij burgemeester en wethouders gedurende de onder a genoemde termijn.
- d. Indien tegen het voornemen bedenkingen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.
- e. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die bedenkingen hebben ingediend de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede.
- f. Bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten worden gelijktijdig de ingediende bedenkingen overgelegd.
- g. Burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen die bedenkingen hebben ingediend.
- h. Het bepaalde onder d, e en f vindt geen toepassing, indien en voor zover Gedeputeerde Staten in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan hebben omschreven, dat het wijzigingsbesluit van burgemeester en wethouders geen goedkeuring behoeft, terwijl van bedenkingen tegen het wijzigingsbesluit niet is gebleken.

Artikel 16

Strafbaarheid van overtredingen

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 5, lid C, onder 1 en 2 en lid D, onder 1, 2 en 3;
- artikel 7, lid D, onder 1,

is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 17**Overgangsbepalingen****I** Overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen

1. Bouwwerken, welke op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan reeds bestaan of in uitvoering zijn, dan wel na dat tijdstip nog gebouwd kunnen worden krachtens een reeds verleende of nog te verlenen bouwvergunning en welke afwijken van het plan, mogen behoudens de bevoegdheid tot onteigening:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits bestaande afwijkingen naar aard en afmetingen niet worden vergroot;
 - b. geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd, indien zij zijn verwoest door een calamiteit, mits:
 1. de afwijkingen ten opzichte van het plan naar situatie, aard en afmetingen niet worden vergroot, behoudens een eventuele uitbreiding als bedoeld onder I.2.;
 2. de bouwvergunning binnen drie jaar na het tenietgaan zal zijn aangevraagd.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het uitbreiden van de onder 1 bedoelde bouwwerken met ten hoogste 10%, mits de goot- en totale hoogte niet worden vergroot en mits de afstand gemeten tot het hart van de weg niet wordt verkleind.

II Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken

1. Het op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan bestaande gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat met de in het plan aangewezen bestemming in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het bestaande gebruik als bedoeld onder 1 mag worden gewijzigd in een ander met het plan strijdig gebruik, mits de afwijking van het plan naar de aard niet wordt vergroot.

Artikel 18

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

"Voorschriften bestemmingsplan Zwarte Molen"

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Bernheze,
gehouden op

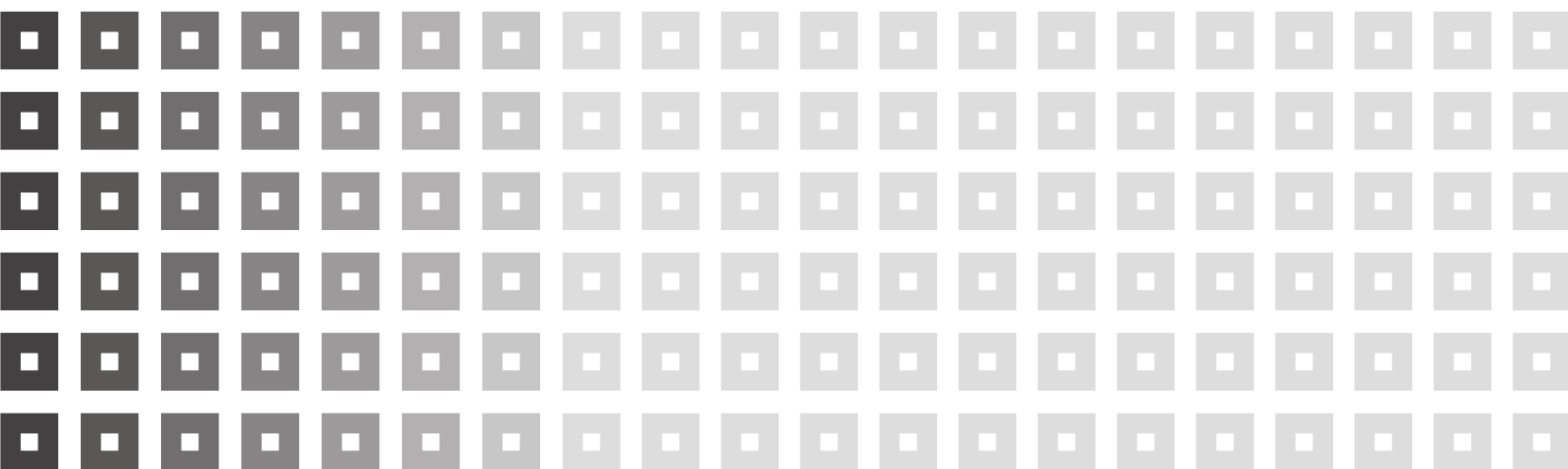
De griffier,

De voorzitter,

voorschriften behorende bij het
bestemmingsplan "Zwarte Molen"
van de gemeente Bernheze

werknummer : 873.400.06 RH/eh
datum : mei 2004

Bijlage
Staat van Bedrijfsactiviteiten
Versie 2.01(kleine lijst) uit
151.601.00





BESTEMMINGEN

ENKELBESTEMMINGEN

- W(va)** Vrijstaande of aaneengesloten woningen, met bijbehorende erven
- W(v)** Vrijstaande woningen, met bijbehorende erven
- G** Groenvoorzieningen
- Vb** Verblijfsdoeleinden

AANDUIDINGEN

- bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens
- bebouwingsgrens I voor gebouwen, tevens hoofdoriëntatie hoofdgebouwen
bebouwingsgrens II voor gebouwen
- bestemmingsgrens
- plangrens

VASTGESTELD

OVERLEG	
TERINZAGELEGGING	
ONTWERP	
11 juli t/m 22 aug. 2013	
VASTSTELLING	
3 oktober 2013	
GEWILZIGD	
DATUM PLOT	3-10-2013
USER	Woud

Gemeente Bernheze

Bestemmingsplan

Zwarte Molen, eerste wijziging

IDN	n.v.t
WERKNR.	873.401.90
SCHAAL	1:1.000
DATUM	3 oktober 2013
GETEKEND	whl

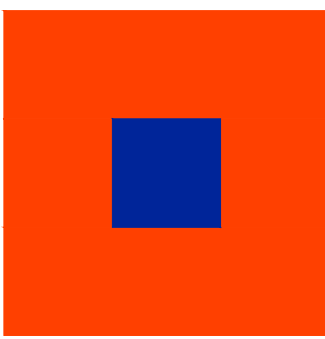


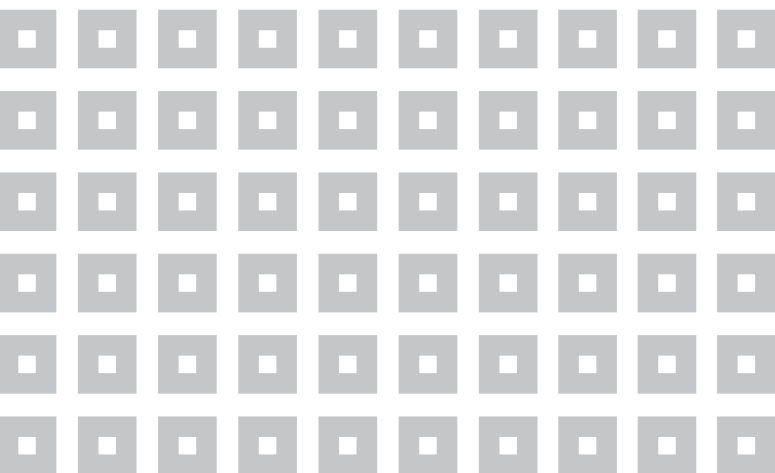
FORMAAT	A1
PROJECTMAP	J:\873401\903\Projectresultaat\voelbeelding\DWG
BESTAND	RD-WP-87340190-HB-VAO1.dwg
BLAD	1 van 1

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13060 3004 HB Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 6060 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99
Fax: 010 404 56 69
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl





KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

