

Bestemmingsplan

De Wijken

Regels

Bestemmingsplan

De Wijken

Projectnummer 0485829.100

Revisie 01

Datum 4 juli 2024

Auteur(s)

E. Braat

E. de Koning-Barten

Opdrachtgever

Gemeente Vught

Secr. van Rooijstraat 1

5261 EP

datum vrijgave
6 mei 2024

beschrijving revisie
vastgesteld

goedkeuring
E. de Koning-Barten

vrijgave
M. Fransen



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Maatschappelijk	15
Artikel 4	Verkeer	18
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 5	Anti-dubbel tel regel	21
Artikel 6	Algemene bouwregels	22
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 10	Overige regels	26
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	27
Artikel 11	Overgangsrecht	27
Artikel 12	Slotregel	28

Bijlagen bij regels

Bijlage 1	Lijst van bedrijfsactiviteiten
------------------	---------------------------------------

vastgesteld bestemmingsplan De Wieken
Gemeente Vught
Projectnummer 0485829.100

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan De Wieken met identificatienummer NL.IMRO.0865.vghBPDeWieken-VG01 van de gemeente Vught;
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende 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 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.6 bebouwingspercentage:**
een op de kaart of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwvlak aangeeft, dat ten hoogste bebouwd mag worden;
- 1.7 bedrijf:**
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, met uitzondering van aan huis gebonden beroepen;
- 1.8 bedrijf- of beroep aan huis:**
een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal vanuit een woning en/of daarbij behorende bouwwerken wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner, waaronder niet begrepen het verstrekken van logies, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

Onder bedrijf of beroep aan huis wordt tevens begrepen detailhandel via internet, zonder opslag en/of verkoop aan huis;
- 1.9 bed & breakfast:**
een kleinschalige accommodatie gericht op het bieden van kortdurend toeristisch nachtverblijf met de verzorging van ontbijt zonder dat het een zelfstandige woning/wooneenheid betreft;

- 1.10 bestaand:**
bestaand en legaal aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- 1.11 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.12 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.13 bevoegd gezag:**
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;
- 1.14 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;
- 1.15 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.16 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.17 bouwperceelsgrens:**
de grens van een bouwperceel:
a. voorste bouwperceelsgrens: de grens van een bouwperceel gelegen aan een weg waaraan wordt gebouwd, tenzij door burgemeester en wethouders een andere perceelsgrens als zodanig wordt aangewezen;
b. zijdelingse bouwperceelsgrens: de grens van een bouwperceel die loodrecht of nagenoeg loodrecht staat op de voorste bouwperceelsgrens;
c. achterste bouwperceelsgrens: de meest van de weg af gelegen bouwperceelsgrens, evenwijdig of nagenoeg evenwijdig aan de voorste bouwperceelsgrens;
- 1.18 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.19 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;
- 1.20 bijbehorend bouwwerk:**
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.21 calamiteit:

een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig buiten de schuld van de betrokkene veroorzaakt onheil;

1.22 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

Onder detailhandel moet ook verstaan worden commerciële dienstverlening zoals een kapsalon, nagelstudio en dergelijke;

1.23 dienstverlening:

a. zakelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een kantoor en een congres- en vergaderaccommodatie;

b. persoonlijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen zoals een kapsalon, nagelstudio, schoonheidsspecialiste en dergelijke;

1.24 eigen terrein:

gronden, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten, niet zijnde openbaar gebied;

1.25 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;

1.26 escortbedrijf:

een natuurlijk persoon, groep van personen, en/of rechtspersoon die prostitutie aanbiedt, die uitgeoefend wordt op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte of woning;

1.27 functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

1.28 gebouw:

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

1.29 gestapeld:

bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten;

1.30 hoofdbewoner:

degene die daadwerkelijk woont in een woning (en zijn/haar hoofdverblijf heeft in die woning) en in de Basisregistratie Personen of diens rechtsopvolger(s) ingeschreven staat op het adres van de woning; een hoofdbewoner kan eigenaar of huurder van de woning zijn;

1.31 hoofdgebouw:

gebouw, 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;

1.32 houtopstand:

zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken en heesters, hakhout of griend;

1.33 huishouden:

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur en huisvesting van tijdelijke werknemers wordt daaronder niet begrepen;

1.34 infiltratievoorziening:

voorziening bedoeld om ingezameld hemelwater tijdelijk te bergen en in de bodem te infiltreren;

1.35 jongerenontmoetingsplek:

een plek in de openbare ruimte bedoeld voor jongeren al dan niet met voorzieningen en of bouwwerken;

1.36 kamergewijs bewoond pand:

pand, verdeeld in meerdere onzelfstandige woonruimten, bewoond door personen die geen gemeenschappelijk huishouden voeren en waarin de voorzieningen zoals keuken, badkamer en toilet gemeenschappelijk gebruikt worden;

1.37 kelder:

een geheel ondergronds gelegen ruimte, die is gesitueerd onder een bovengronds hoofdgebouw, waarvan de bovenkant van de vloer zich onder peil bevindt;

1.38 maatschappelijke en culturele voorzieningen:

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale en maatschappelijke dienstverlening, waaronder gezondheidszorg, zorg en welzijn, bibliotheken en/of verenigingsleven alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen. Hieronder wordt niet verstaan onderwijs en kinderdagverblijven;

1.39 maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een matrixsymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten;

1.40 nutsvoorziening:

voorziening ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

1.41 ondergeschikte activiteit:

een activiteit van zeer beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft;

1.42 ondergeschikt bouwdeel:

een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk, met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak;

1.43 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen onder peil;

1.44 opslag:

het opbergen van materialen met de bedoeling en op een dergelijke wijze, dat men later weer over het materiaal kan beschikken;

1.45 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde met tenminste een dak en niet of slechts aan één zijde voorzien van een wand, bestaande wanden van overige gebouwen meegerekend;

1.46 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.47 parkeergelegenheid/parkeervoorzieningen:

elke stallingsgelegenheid op zowel openbaar als particulier terrein ten behoeve van een motorvoertuig op meer dan twee wielen;

1.48 parkeernota gemeente Vught:

Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022, vastgesteld op 7 februari 2013, of een daaropvolgende door het bevoegd gezag vastgestelde parkeernota;

1.49 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein;

1.50 perceelsgrens:

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

- 1.51 pergola:**
een bouwwerk bestaande uit verticale pijlers, al dan niet verbonden met een muur van maximaal 1 meter hoog, horizontaal met een lat of enige latten verbonden en opgericht met het oogmerk om hierover planten te laten groeien;
- 1.52 prostitutie:**
het zich tegen vergoeding beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander;
- 1.53 seksinrichting:**
een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische-pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichtingen worden in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksclub, een privé-huis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.54 stedenbouwkundig beeld:**
het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n);
- 1.55 straatmeubilair:**
verkeersgeleiders, rampalen/amsterdamertjes, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame,abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen en daarmee vergelijkbare objecten;
- 1.56 tuin:**
niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;
- 1.57 voorgevel:**
de naar de weg gekeerde gevel(s) van een gebouw, welke door de gevelindeling als meest representatieve gevel(s) van het gebouw dient te worden aangemerkt;
- 1.58 voorgevelrooilijn:**
denkbeeldige lijn die loopt langs of evenwijdig aan de voor- en, indien van toepassing, zijgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen;
- 1.59 water en waterhuishoudkundige voorzieningen:**
al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, en, gemalen, inlaten etc;

- 1.60 weg:**
alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;
- 1.61 woning:**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, niet zijnde een bijzondere woonvorm, en/of voor de huisvesting van maximaal vier personen waarbij de voorzieningen met elkaar worden gedeeld en wanneer er daarnaast geen ander huishouden in het gebouw is ondergebracht;
- 1.62 wonen:**
het met een vast karakter huisvesten van één afzonderlijk huishouden in een woning;
- 1.63 woonzorgcomplex:**
complex waarin de hoofdfunctie wonen wordt gecombineerd met zorg- en welzijnsvoorzieningen en waarbij tevens ter ondersteuning van deze functies kleinschalige, ondergeschikte detailhandel, dienstverlening en/of horeca kan voorkomen;
- 1.64 zorgwoning:**
een zelfstandige woning, gebouwd in, bij of aan en behorend bij een woonzorgcomplex, die geschikt is voor mensen met een geïndiceerde zorgvraag.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden:

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kortst zijn;

2.2 bebouwingspercentage:

het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.3 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

tussen de grens van het bouwperceel en enig punt van het op het bouwperceel voorkomend bouwwerk;

2.5 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. Voor zover een bouwwerk zich bevindt op een erf- of perceelsgrens wordt gemeten aan de kant waar het aansluitende afgewerkte terrein het hoogst is;

2.6 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij de bepaling van de goothoogte wordt een dakkapel op het hoofdgebouw niet meegerekend mits niet breder dan 3/4 van het dakoppervlak;

2.7 inhoud van een bouwwerk:

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

2.8 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;

2.9 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenzijde van de gevels of het hart van de scheidingsmuren;

2.10 bedrijfsvloeroppervlakte:

binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten;

2.11 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.12 ondergronds (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot de onderzijde van de constructie van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk;

2.13 maten:

de maatvoeringen die in meter of m² zijn uitgedrukt worden op de volgende wijze gemeten:

- a. afstanden loodrecht;
- b. hoogten vanaf het peil, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- c. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,50 meter buiten beschouwing blijven.

vastgesteld bestemmingsplan De Wieken
Gemeente Vught
Projectnummer 0485829.100

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwonen' tevens voor een woonzorgcomplex met bijbehorende zorgwoningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens voor wonen in woningen;

Met de daarbij behorende voorzieningen:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. wegen en paden;
- i. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. De algemene bouwregels genoemd in artikel Artikel 6 en de overige regels genoemd in Artikel 10 zijn tevens van toepassing.
- b. Uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen' met een maximum van 8 gestapelde woningen;
- c. Uitsluitend zorgwoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'zorgwonen' met een maximum van 60 zorgwoningen.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen hoofdgebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. per bouwvlak is maximaal één hoofdgebouw toegestaan;
- c. de goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt de op de planverbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' en 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' aangegeven hoogte;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. bedraagt de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de bestaande goot- en bouwhoogte, zoals aanwezig op het moment van terinzagelegging van dit ontwerp-bestemmingsplan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' moet minimaal één onderdoorgang in het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
- f. de bebouwde overgang tussen de bestaande voormalige school en de nieuwbouw dient transparant te worden uitgevoerd, zodat een zichtlijn naar de binnentuin ontstaat.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak moeten voldoen aan de bouwregels, voor hoofdgebouwen zoals genoemd in artikel 3.2.2;
- b. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de volgende bouwregels:
 1. de oppervlakte bedraagt in totaal maximaal 250 m²;
 2. de goothoogte niet meer dan 3,25 meter mag bedragen;
 3. de bouwhoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- c. de bouwhoogte van een pergola bedraagt niet meer dan 2,50 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijking voor kunstwerken, kunstobjecten, speelvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen met betrekking tot de bebouwing ten behoeve van de oprichting van kunstwerken zoals beeldende kunst, standbeeld), kunstobjecten, speelvoorzieningen, mits:

- a. er sprake is van een maximum oppervlak van maximaal 10 m² per object;
- b. in het geval van speelvoorzieningen: de bodem blijkt een vooraf ingesteld bodemonderzoek niet zodanig is verontreinigd dat wettelijke bezwaren bestaan tegen oprichting.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Woonzorgcomplex met bijbehorende zorgwoningen

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwonen' is een woonzorgcomplex met zelfstandige zorgwoningen toegestaan, met dien verstande dat:

- a. er maximaal 60 zelfstandige zorgwoningen zijn toegestaan;
- b. bij het woonzorgcomplex bijbehorende (ondergeschikte) zorg- en welzijnsvoorzieningen zijn toegestaan, zoals bijvoorbeeld een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte met ondergeschikte horeca, maatschappelijke voorzieningen en/of dienstverlening en zorgondersteuningsruimten.

3.4.2 Wonen

Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn woningen toegestaan, met dien verstande dat:

- a. er maximaal 8 gestapelde woningen zijn toegestaan;
- b. een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - de uitoefening van een ondergeschikt aan huis gebonden beroep in een woning en bijbehorende bouwwerken bij de woning is toegestaan tot maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m²;

- de uitoefening van een ondergeschikt aan huis gebonden bedrijf uitsluitend in milieucategorie 1 zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten, in een woning en bijbehorende bouwwerken bij de woning is toegestaan tot maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m²;
 - degene die de activiteiten uitvoert, de hoofdbewoner van de woning is;
 - in de parkeerbehoefte wordt voorzien op eigen terrein overeenkomstig de parkeernormen zoals gesteld in Artikel 10;
 - het gebruik van een woning als kamergewijs bewoond pand (kamerverhuur) is niet toegestaan;
- c. een bed & breakfast is niet toegestaan.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. straatmeubilair;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein' een parkeerterrein;
- f. groenvoorzieningen;
- g. ondergeschikte voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. overkappingen zijn niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. opslag van onbruikbare althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. een jongerenontmoetingsplek (JOP).

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

4.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bomen of houtopstanden geheel of gedeeltelijk te rooien, te vellen of af te breken. Onder vellen wordt ook verstaan: rooien, met inbegrip van verplanten, alsmede het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging of ontsiering van bomen of houtopstanden ten gevolge kunnen hebben, zoals het gevolg van ondeskundig snoeien, het verwijderen van te veel gestelwortels of het ondeskundig aanbrengen van grond of verharding.

4.4.2 Uitzonderingen

Het verbod zoals bedoeld in 4.4.1 is niet van toepassing voor het uitvoeren van werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op het normaal beheer en onderhoud;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

4.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar onder de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond moet worden dat de werkzaamheden moeten van zwaarwegend belang zijn;
en
- b. aangetoond moet worden dat er geen alternatieven zijn; of
- c. de betreffende boom of houtopstand is dood;
- d. in geval van een boom, naar boomdeskundige maatstaven is er sprake van gevaar of een onveilige situatie.

4.4.4 Herplantplicht

Het bevoegd gezag kan aan de onder 4.4.1 bedoelde omgevingsvergunning voorwaarden verbinden, waaronder een herplantplicht.

vastgesteld bestemmingsplan De Wieken
Gemeente Vught
Projectnummer 0485829.100

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, schoorstenen, lichtkoepels, hangende erkers, bloemkozijnen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,50 meter bedraagt en voor balkons de overschrijding niet meer dan 2 m bedraagt.

6.2 Ondergronds bouwen

6.2.1 Ondergrondse afvalcontainers

Voor het bouwen van ondergrondse afvalcontainers gelden de volgende regels:

- a. de verticale diepte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de inhoud (exclusief bovengrondse unit) mag niet meer bedragen dan 12 m³.

6.2.2 Kelders

Voor het bouwen van kelders onder bestaande en nieuwe gebouwen gelden de volgende regels:

- a. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van een hoofdgebouw, exclusief bijbehorende bouwwerken;
- b. de verticale diepte mag niet meer bedragen dan 3,25 meter;
- c. de kelder is uitsluitend toegankelijk van binnenuit het gebouw teneinde een zelfstandig functioneren van de kelder te voorkomen;
- d. het bevoegd gezag kan afwijken voor het bouwen van kelders op andere locaties dan onder het hoofdgebouw, mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

6.3 Nutsvoorzieningen

Binnen de bestemmingen mogen nutsvoorzieningen ten dienste van de bestemming worden gebouwd in de vorm van nutsvoorzieningen met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 25 m² bedragen;
- b. de goot- en bouwhoogte van een nutsvoorziening mag niet meer dan 3,25 meter respectievelijk 5 meter bedragen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt, naast het bepaalde in de afzonderlijke bestemming(en), in ieder geval (ook) gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil;
- c. (overige vormen van) buitenopslag;
- d. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, eescortbedrijf en/of coffeeshop;
- g. verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- h. brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk, anders dan beschreven in het geldend Vuurwerkbesluit of het daarvoor in de plaats tredend besluit.

7.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

- a. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken conform de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemming is slechts toegestaan indien voldoende hemelwaterberging wordt of is gerealiseerd en in stand gehouden conform het gemeentelijk beleid en de Keur van Waterschap De Dommel.
- b. Als het onder lid a. bedoelde beleid of regelgeving wordt gewijzigd, wordt bij het aanleggen van nieuw verhard oppervlak rekening gehouden met die wijziging.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. van de in de regels en op de verbeelding (aan)gegeven maten (afstand, hoogte, oppervlakte, inhoud ed), afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, en percentages mits:
 1. de afwijking om een doelmatige, functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige, of architectonische reden of vanwege duurzaam bouwen noodzakelijk is, en;
 2. de afwijking alleen wordt toegestaan wanneer in deze regels geen andere regels zijn opgenomen voor afwijking van deze maten en percentages en;
 3. de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft,
- b. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Overschrijding bestemmingsplangrenzen

- a. Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot niet meer dan 2 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.
- b. Het bevoegd gezag kan de grenzen van bestemmingsvlakken wijzigen mits:
 1. de geldende oppervlakte van de bij de wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt vergroot of verkleind;
 2. de grenzen daarbij met niet meer dan 5 meter worden verschoven en;
 3. daarbij geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden (daaronder wordt tevens begrepen dat er geen grotere schaduwwerking op aangrenzende gronden mag plaatsvinden);
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de sociale en externe veiligheid;
 - de waardevolle bomen.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeernormen

10.1.1 Algemeen

Ten aanzien van bouwen en/of wijziging gebruik en parkeernormen geldt dat:

- a. parkeervoorzieningen in voldoende mate op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden om in de parkeerbehoefte te voorzien;
- b. de op het tijdstip van aanvraag van de omgevingsvergunning geldende parkeernorm uit het geldende parkeerbeleid en de 'Parkeernota 2013-2022', moet worden gehanteerd of de daarvoor in de plaats tredende parkeernota.

10.1.2 Afwijken voor parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1.1 onder a, mits:

- a. de noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein in onvoldoende mate kunnen worden gerealiseerd en op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
- b. de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld en het groene karakter van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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 de activiteit bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder 1., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het bepaalde onder 1. is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan De Wieken.