Regels

Bestemmingsplan
‘Helvoirtsestraat ong. (tussen 13 en 13a), Helvoirt’

IMRO-code:	NL.IMRO.0865.bgBPHvtstrong1313a-VG01
Gemeente:	Vught
Versie:	Vastgesteld
Datum:	Maart 2024



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 2
Artikel 1 Begrippen 2
Artikel 2 Wijze van meten 16
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 17
Artikel 3 Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 1 17
Artikel 4 Groen 20
Artikel 5 Wonen - 5 22
Artikel 6 Waarde – Archeologie 3 25
Artikel 7 Waarde – Archeologie 4 28
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 31
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 31
Artikel 9 Algemene bouwregels 31
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 32
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels 34
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels 35
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels 36
Artikel 14 Algemene procedureregels 36
Artikel 15 Overige regels 37
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 38
Artikel 16 Overgangsrecht 38
Artikel 17 Slotregel 38
BIJLAGEN BIJ REGELS 39

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan ‘Helvoirtsestraat ong. (tussen 13 en 13a), Helvoirt’ met identificatienummer NL.IMRO.0865.bgBPHvtstrong1313a-VG01 van de gemeente Vught;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende 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 aanduidingsvlak:
een vlak, door aanduidingsgrenzen van andere vlakken gescheiden;

1.6 agrarisch bedrijf:
inrichting die tot een, krachtens artikel 1.1, derde lid, Wet milieubeheer, aangewezen categorie behoort en die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren, zijnde: een (vollegronds)teeltbedrijf, een veehouderij, een glastuinbouwbedrijf of een overig agrarisch bedrijf, alsmede het bewerken en verwerken van mest van het eigen agrarisch bedrijf;

1.7 agrarisch bedrijf, glastuinbouwbedrijf:
een agrarisch bedrijf waarbij de productie geheel of overwegend gericht is op het telen van gewassen in kassen en/of hoge tunnels, welke ter plaatse (overwegend) permanent aanwezig zijn;

1.8 agrarisch bedrijfsgebouw:
een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf;

1.9 agrarische waarden:
de waarden, die rechtstreeks verband houden met de mogelijkheden voor de uitoefening van een doelmatige, agrarische bodem- en/of bedrijfsexploitatie;

1.10 archeologisch onderzoek:
diversen vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

1.11 archeologische rapport:
in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden;

1.12 archeologische verwachting:
aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten; de trefkans of verwachting kan uiteenlopen van geen tot laag tot hoog;

1.13 archeologische waarde:
oudheidkundige waarde, in de vorm van archeologische relicten in hun oorspronkelijke context. Zowel grote complexen/structuren zoals nederzettingsterreinen, als afzonderlijke vondsten kunnen met deze term worden aangeduid. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen terreinen van zeer hoge waarde en hoge waarde;

1.14 attentiezone waterhuishouding:
gebied gelegen rondom en binnen het Natuur Netwerk Brabant waar fysieke ingrepen een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding;

1.15 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.16 bebouwingspercentage:
een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met (bij)gebouwen en overkappingen; hierbij worden ondergrondse bouwwerken niet meegerekend;

1.17 bed & breakfast:
een kleinschalige accommodatie gericht op het bieden van kortdurend toeristisch nachtverblijf (maximaal 1 week) met de verzorging van ontbijt zonder dat het een zelfstandige woning/wooneenheid betreft. Typerend voor bed & breakfast is:

a. de kleinschaligheid en de uitvoering is eenvoudig;
b. bed & breakfast is gekoppeld aan de woonfunctie, dat betekent dat mede gebruik wordt gemaakt van de keuken van de woning;

1.18 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;

1.19 bedrijf of beroep aan huis:
een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkend 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;

1.20 bedrijfsgebouw:
een gebouw, niet zijnde een kas, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.21 bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor het huishouden van een persoon of huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.22 beeldkwaliteit:
het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing met de karakteristieken van de locatie en omgeving door middel van aandacht voor stedenbouwkundige aspecten, architectuur, cultuurhistorie en landschap;

1.23 bestaande bouwwerk, oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte, plaats, inhoud, afstand, object:
bouwwerk, oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte, plaats, inhoud, afstand, object, zoals dat of die rechtens bestaat of mag bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.24 bestaand gebruik:
gebruik zoals dat rechtens bestaat of mag bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.25 bestaand/bestaande situatie:
a. t.a.v. bebouwing gebouwen en/ of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
legale bebouwing gebouwen en/ of bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van onderhavig ontwerpbestemmingsplan, dan wel de bebouwing die mag worden gebouwd krachtens een vóór het tijdstip van terinzagelegging aangevraagde vergunning;
b. t.a.v. gebruik:
het legale gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.26 begane grond:
de eerste bouwlaag boven peil;

1.27 beperkt kwetsbaar object:
objecten zoals benoemd in artikel 1, sub b van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

1.28 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimten die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep, een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag-, wacht- en administratieruimten en dergelijke;

1.29 Besluit externe veiligheid inrichtingen:
Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer;

1.30 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.31 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.32 bevoegd gezag:
bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.33 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw of woning dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw of woning verbonden bijgebouw, daar al dan niet tegen aangebouwd, of een ander bouwwerk met een dak;

1.34 bos:
bosgebied en de in het bosgebied voorkomende niet beboste gedeelten, zoals bouw- of grasland, heide, stuifzand, moeras, veen, vennen, vijvers en waterlopen;

1.35 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;

1.36 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.37 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

1.38 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

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

1.40 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;

1.41 bruto vloeroppervlak:
in NEN 2580 wordt onder bruto vloeroppervlak verstaan, de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen;

1.42 buisleiding:
buisleiding voor het transport van gas, olie of chemicaliën, met uitzondering van buisleidingen voor het transport van aardgas, alsmede een leiding voor het transport van elektriciteit die wordt gekoeld met olie of chemicaliën;

1.43 cultuurhistorische waarden en kenmerken:
de aan het bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.44 deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg:
professioneel archeoloog die voldoet aan de kwalificaties van de geldende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

1.45 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 kapperszaken, schoenmakers en vergelijkbare bedrijven;

1.46 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, waaronder een kapsalon, schoonheidsspecialist e.d.;

1.47 dierenverblijf:
gebouw voor het houden van landbouwhuisdieren, inclusief de daartoe behorende voorzieningen, zoals brijkeuken, ventilatiekanaal, luchtwassers en dergelijke;

1.48 ecologische waarden en kenmerken:
aanwezige en potentiële waarden, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren de natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde;

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

1.50 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;

1.51 erfbeplanting:
beplanting rondom een gebouw en/of gebouwen;

1.52 erkende archeologische partij:
een gecertificeerde archeologische dienst, bedrijf of instelling, erkend door het Centraal College van Deskundigen (CCvD) en werkend volgens de specificaties van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

1.53 extensieve dagrecreatie:
een vorm van openluchtrecreatie waarbij vooral het landschap of bepaalde delen ervan beleefd worden, waarbij weinig of geen gebouwde voorzieningen nodig zijn, en waarbij tevens in het algemeen het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is, zoals wandelen, fietsen, verpozen en natuur- en landschapsbeleving, paardrijden, vissen, zwemmen, roeien, kanoën etc, die plaats vindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang; onder extensieve recreatie wordt in ieder geval niet begrepen lawaaisporten;

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

1.55 gebruiksoppervlak:
bruikbare oppervlakte van bebouwing en gronden, geschikt voor het beoogde gebruik, berekend op grond van NEN 2580;

1.56 geluidsgevoelig object:
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.57 geluidszoneringsplichtige inrichtingen:
een inrichting, waarbij op grond van artikel 40 van de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.58 gevellijn:
de denkbeeldige lijn, die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen c.q. bouwgrenzen;

1.59 gevoelige functies:
woningen, woonwagenstandplaatsen, andere geluidgevoelige gebouwen zoals onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven en geluidsgevoelige terreinen zoals terreinen die horen bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene, categorale en academische ziekenhuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg;

1.60 gevoelige functie voor gewasbeschermingsmiddelen:
gronden en percelen waar geregeld en gedurende langere periode mensen kunnen verblijven of samenkomen zoals (bedrijfs)woningen, tuinen, erven, zorgfuncties en kampeerterreinen;

1.61 glastuinbouwbedrijf:
agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering gericht op het telen van gewassen en planten die geheel of in overwegende mate in kassen plaatsvindt;

1.62 groenblauwe mantel:
gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water die overwegend grenzen aan het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszone of die deze verbinden;

1.63 groenvoorzieningen:
groenvoorzieningen zijn het geheel van de aanplant in een gebied dan wel het aanbrengen of voorzien van groen;

1.64 handreiking Bedrijven en milieuzonering 2009:
handleiding met lijsten met richtafstanden voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen);

1.65 hobbymatig houden van dieren:
het houden van vee onder de grens van een inrichting zoals genoemd in de Wet milieubeheer;

1.66 hoge teeltondersteunende voorzieningen:
teeltondersteunende voorzieningen met een minimale bouwhoogte van 1,5 meter;

1.67 hokdierhouderij:
veehouderij met uitzondering van nertsenhouderij, melkrundveehouderij en schapenhouderij;

1.68 hoofdgebouw:
één of meer panden, of een 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 belangrijkst is;

1.69 hoofdverblijf:
de woning waar een huishouden staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BPR);

1.70 horeca:
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

de horecabedrijven zijn in vier categorieën te onderscheiden:

1. categorie 1: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie overwegend tijdens winkeltijden plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak, en een ijssalon;
2. categorie 2: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de avonduren plaatsvindt, zoals een cafetaria, snackbar, afhaalcentrum, automatiek;
3. categorie 3: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de middag- en avonduren plaatsvindt, zoals een café, restaurant, hotel en pension;
4. categorie 4: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonduren plaatsvindt, een aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals bar-dancings, discotheken, nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie;

1.71 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;

1.72 invloedsgebied:
invloedsgebied als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder k van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, artikel 1, eerste lid van het Besluit externe veiligheid buisleidingen of artikel 1, eerste lid van het Besluit externe veiligheid transportroutes;

1.73 kamergerichte verhuur:
de verhuur van onzelfstandige woonruimten binnen een bestaand (woon)gebouw niet bestemd voor recreatieve bewoning;

1.74 kampeermiddel:

- een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde,

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.75 kampeerterrein:
stuk grond, al dan niet met speciale voorzieningen, waarop men kan kamperen;

1.76 kamperen:
overnachten in de vorm van verblijf in de open lucht, bijvoorbeeld in een tent, caravan of vergelijkbaar recreatief nachtverblijf, niet zijnde een bouwwerk;

1.77 kantoor:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.78 kap:
de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;

1.79 kas:
agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden waaronder mede begrepen een schuurkas of een permanente tunnel- of boogkas hoger dan 1,5 meter;

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

1.81 kleinschalige kampeeractiviteiten:
terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief verblijf;

1.82 kleinschalig kamperen:
kleinschalig recreatief nachtverblijf op gronden met een andere hoofdfunctie, met gebruikmaking kampeermiddelen tot een in de regels aangegeven maximum aantal kampeermiddelen;

1.83 kunstwerken:
een civieltechnische constructie of -installatie in de infrastructuur die één of meer functies vervult zoals onderdoorgangen, duikers, overkluizingen;

1.84 Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie:
de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie is binnen de beroepsgroep de geldende norm voor de uitvoering van archeologisch onderzoek;

1.85 kwaliteitsverbetering (van het landschap):
een fysieke verbetering van de aanwezige en potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie en/of de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;

1.86 kwetsbaar object:
objecten zoals benoemd in artikel 1, sub I van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.87 lage teeltondersteunende voorzieningen:
teeltondersteunende voorzieningen met een maximale bouwhoogte van 1,5 meter;

1.88 landschappelijke inpassing:
het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing en beplanting, rekening houdend met de ter plaatse voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden om zo te komen tot een landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing die recht doet aan de kwaliteit en de beleving van het landschap;

1.89 landschappelijke waarden en kenmerken:
gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten;

1.90 landschapselementen:
ecologische en/of landschappelijke waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha zonder een agrarische productiefunctie;

1.91 lawaaisport:
voorziening voor sportactiviteiten waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, de motorsport en de modelvliegsport;

1.92 maaiveld:
ter plaatse van een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

a. indien in het water wordt gewerkt: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.93 maatschappelijk:
gezondheidszorg, bejaardenzorg, educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en andere openbare en bijzondere voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;

1.94 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;

1.95 mantelzorg:
intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte voor personen jonger dan 65 jaar met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.96 Natuur Netwerk Brabant:
samenhangend netwerk van natuurgebieden van nationaal en internationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden;

1.97 natuurlijke waarde:
de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.98 nevenactiviteit:
activiteiten waarvoor een gedeelte van de vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen als zodanig mag worden gebruikt en die uitgevoerd worden naast het eigenlijke beroep of de hoofdactiviteit. Deze activiteiten zijn ondergeschikt aan de primair toegekende functie en worden uitgevoerd door de eigenaar, huurder/pachter of een bewoner van de betreffende locatie. Ook vormen van sociaal maatschappelijke functies, zoals educatie en resocialisatie worden als nevenactiviteiten aangemerkt, indien ze gerelateerd zijn aan de hoofdfunctie;

1.99 nieuwbouw:
bouw van nieuwe bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.100 nutsvoorziening:
infrastructurele voorzieningen, zoals gas, water, elektriciteit, telecommunicatie, openbaar vervoer en waterstaat en voorzieningen ten behoeve van afvalverzameling;

1.101 omgevingskwaliteit:
de kwaliteit van een plek of gebied die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde;

1.102 omgevingsvergunning:
een vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.103 onderbouw:
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven peil is gelegen;

1.104 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;

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

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

1.107 onderkomen:
een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat of die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

1.108 open erfafscheiding/open terreinafscheiding/open afrastering:
een erfafscheiding, terreinafscheiding of afrastering 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 90% open te zijn;

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

1.110 overkappingconstructies als teeltondersteunende voorziening:
bouwwerken zonder wanden, overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas ten behoeve van de bescherming van tuinbouwgewassen tegen neerslag of zonlicht;

1.111 overig agrarisch bedrijf:
agrarisch bedrijf dat niet binnen de begripsbepaling van veehouderij, vollegrondsteeltbedrijf of glastuinbouwbedrijf valt;

1.112 overige zone - beperkingen veehouderij:
gebied waar de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen beperkt zijn;

1.113 overige zone - stalderingsgebied:
gebied waarbinnen het oprichten van een dierenverblijf voor een hokdierhouderij is gekoppeld aan de sanering van een bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij met als doel om de omvang van de veestapel te reguleren en verdere leegstand te voorkomen;

1.114 overkapping:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

1.115 paardenbak:
een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining;

1.116 parkeergelegenheid/ parkeervoorzieningen:
elke stallingsgelegenheid op zowel openbaar als particulier terrein ten behoeve van een motorvoertuig op twee of meer dan twee wielen;

1.117 parkeerbeleid:
het Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022 van de gemeente Vught, vastgesteld op 7 februari 2013. Indien de parkeernota niet van toepassing is, gelden de kerncijfers van het CROW. Indien tijdens de planperiode het parkeerbeleid wordt gewijzigd, geldt de daarvoor in de plaats tredende Parkeernota;

1.118 peil:
- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het terrein bij voltooiing van de bouw;

ter verduidelijking: de gemeente geeft voor de aanvang van de bouw aan wat het peil is. Daar waar het een historische situatie betreft, indien de definitie van dit begrip niet voldoet, wordt de drempel van de voordeur als maat aangehouden;

1.119 perceelsgrens:
een grenslijn tussen (bouw)percelen onderling;
a. voorste perceelsgrens: de grens van een perceel gelegen aan een weg waaraan wordt gebouwd, tenzij door burgemeester en wethouders een andere perceelsgrens als zodanig wordt aangewezen;
b. zijdelingse perceelsgrens: de grens van een perceel die loodrecht of nagenoeg loodrecht staat op de voorste perceelsgrens;
c. achterste perceelsgrens: de meest van de weg af gelegen perceelsgrens, evenwijdig of nagenoeg evenwijdig aan de voorste perceelsgrens;

1.120 permanente bewoning:
bewoning door eenzelfde persoon of groep van personen, die elders niet daadwerkelijk over een hoofdverblijf beschikken;

1.121 plaatsgebonden risico:
plaatsgebonden risico als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder o van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, artikel 1, eerste lid van het Besluit externe veiligheid buisleidingen of artikel 1, eerste lid van het Besluit externe veiligheid transportroutes;

1.122 Programma van Eisen:
een programma van eisen is een document, opgesteld conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin wordt aangegeven op welke wijze archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Een Programma van Eisen behoeft altijd goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders;

1.123 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

1.124 recreatie:
vrijetijdsbesteding zoals verblijfsrecreatie, agrotoerisme en (extensieve) dagrecreatie;

1.125 recreatiebedrijf:
de bedrijfsmatig gevoerde exploitatie van recreatieparken op een aaneengesloten terrein ten behoeve van de bedrijfsmatige uitoefening van diensten op het gebied van dag- of verblijfsrecreatie, met de daarbij behorende voorzieningen;

1.126 recreatiewoning:
een gebouw, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;

1.127 recreatieve bewoning:
de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.128 recreatieve voorzieningen:
bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van extensieve dagrecreatie, zoals aanlegsteigers en glijbanen;

1.129 recreatieverblijf:
a. plaatsgebonden recreatieverblijf: een bouwwerk dat langer dan 8 maanden op een kampeerterrein is geplaatst of niet langer te verplaatsen is dat geheel of ten dele wordt gebruikt of kan worden gebruikt voor recreatief verblijf; waaronder in ieder geval worden gerekend: een chalet, stacaravan, zomerhuisje, tenthuisje en trekkershut;
b. niet-plaatsgebonden recreatieverblijf: een bouwwerk dat niet langer dan 8 maanden op een kampeerterrein is geplaatst en verplaatsbaar is dat geheel of ten dele wordt gebruikt of kan worden gebruikt voor recreatief verblijf;

1.130 retentievoorziening:
een voorziening waarbij in tijden van overvloedige neerslag, water dat niet afkomstig is van uit de grote rivieren, tijdelijk vastgehouden kan worden om wateroverlast op andere plaatsen te voorkomen;

1.131 risicobron:
een inrichting als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, een buisleiding als bedoeld in artikel 2 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen, danwel een basisnetroute of transportroute als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van het Besluit externe veiligheid transportroutes;

1.132 seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.
Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.133 sport:
activiteiten gebaseerd op lichamelijke beweging en/of denkvermogen, inclusief voorzieningen ten behoeve van de uitoefening van deze activiteiten;

1.134 stalderingsgebied:
gebied waarbinnen het oprichten van een dierenverblijf voor een hokdierhouderij is gekoppeld aan de sanering van een bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij met als doel de regionale concentratie van vee te reguleren en verdere leegstand te voorkomen;

1.135 standplaats voor ambulante handel:
een standplaats zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente;

1.136 standplaats (toeristisch):
een in of op het terrein aangegeven, zichtbaar gemarkeerde plek door middel van nummering, stroomvoorziening, erfafscheiding of anderszins, voor het plaatsen of geplaatst houden van een kampeermiddel ten behoeve van tijdelijk recreatief nachtverblijf. Een bijzet-tentje voor bijvoorbeeld de kinderen wordt hierbij niet als afzonderlijk kampeermiddel aangemerkt;

1.137 teeltondersteunende voorzieningen:
een voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
- verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringen van onkruidbestrijding, effectief omgaan met water);

in de vorm van:

- permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzieningen die voor onbepaalde tijd worden gebruikt. Hieronder worden ook kassen verstaan;
- tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzieningen die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 6 aaneengesloten maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik. Hieronder worden verstaan folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten;

1.138 tuin:
de gronden van een bouwperceel behorende bij een (bedrijfs)woning;

1.139 veehouderij:
agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren;

1.140 vellen:
het kappen, rooien, verplanten, de eerste keer knotten of kandela(be)ren of het snoeien van meer dan 20% van bomen of houtgewas (zowel bovengronds als ondergronds);

1.141 verblijfsrecreatie:
vormen van recreatie die hoofdzakelijk gericht zijn op verstrekken van nachtverblijf;

1.142 (vollegronds) teeltbedrijf:
agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt;

1.143 voorgevel:
een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw of woning. Indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, is de gevel waar de hoofdingang is gesitueerd de voorgevel;

1.144 voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie:
voorzieningen voor het opwekken van hernieuwbare energie op basis van biomassa, waterkracht, windenergie, zonne-energie of aardwarmte;

1.145 voorzieningen van algemeen nut:
voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.146 vormverandering van een bouwvlak:
wijziging van de begrenzing van een bouwvlak zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte;

1.147 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, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.;

1.148 waterberging:
gebieden die integraal onderdeel uitmaken van het watersysteem en die periodiek vanuit het oppervlaktewatersysteem kunnen overstromen;

1.149 waterkering:
waterkering met aangrenzende gronden, die van belang zijn voor de beveiliging tegen overstroming en als zodanig zijn aangewezen in de Waterwet of de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, alsmede de overige waterkeringen die dienen voor bescherming tegen wateroverlast vanuit het regionale watersysteem overeenkomstig de Keuren van de waterschappen;

1.150 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;

1.151 wet/wettelijke regelingen:
indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.152 wonen:
huisvesten met vast karakter van één afzonderlijk huishouden in een woning;

1.153 woning of wooneenheid:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, niet zijnde:

a. een bijzondere woonvorm;
b. huisvesting van personen waarbij de voorzieningen met elkaar worden gedeeld en wanneer er daarnaast geen ander huishouden in het gebouw is ondergebracht;

1.154 woonwagen:
een voor bewoning bestemd gebouw, niet zijnde een woning, welke is geplaatst op een woonwagenstandplaats en in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

1.155 woonwagenwoning:
een op traditionele wijze gebouwd voor bewoning bestemd hoofdgebouw welke is geplaatst op een standplaats.

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 kleinst zijn;

2.2 afstand tot de perceelsgrens
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortste is;

2.3 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 onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 breedte, lengte of diepte van een gebouw
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren;

2.5 dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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

2.7 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 ondergeschikte bouwdelen
bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen wordt de overschrijding van de bouw- en/of bestemmingsgrens door ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, gevelisolatie, reclameaanduidingen, luifels, erkers, balkons en overstekende daken en dergelijke buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw- en/of bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 1 m;

2.9 ondergrondse (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk
vanaf het peil tot de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk;

2.10 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;

2.11 vloeroppervlakte
de vloeroppervlakte van een gebouw geeft, in bepaalde mate, de grootte van het gebouw weer. De vloeroppervlakte wordt binnenwerks bepaald: de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor de desbetreffende activiteit(en).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch grondgebruik;
b. hobbymatig houden van dieren;
c. behoud en herstel van de aangeduide cultuurhistorische waarden;
d. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
    1. dassenleefgebied, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - dassenleefgebied';
e. behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurwaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
    1. natuurontwikkelingsgebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - natuurontwikkelingsgebied';
f. instandhouding als zodanig van de aldaar voorkomende zandwegen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen;
i. erfbeplanting, groenvoorzieningen en landschappelijke inpassing.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de waterhuishouding mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
c. de bouwhoogte van eenvoudige voorzieningen in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor extensieve openluchtrecreatie en/of natuurontwikkeling, zoals informatieborden, picknickplekken, banken en afvalbakken, mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.2.3 Beeldkwaliteitplan erf- en terreinafscheidingen

Erf- en terreinafscheidingen dienen te voldoen aan het beeldkwaliteitplan, als opgenomen in Bijlage 1 van onderhavige regels.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijking bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan afwijken van de in lid 3.2.2 genoemde bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een bouwhoogte tot 1,5 m voor erf- en terreinafscheidingen, met inachtneming van de volgende regels:

a. de noodzaak dient te worden aangetoond dat deze hogere bouwhoogte benodigd is om dieren in de weide te houden.
b. aan de voorschriften van de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat als het gebruik als dierenweide wordt beëindigd, dat de bouwhoogte wordt teruggebracht tot maximaal 1 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

a. het gebruik van gronden ten behoeve van glastuinbouw, gebouwgebonden teeltbedrijven en -kwekerijen.
b. het gebruik van gronden ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van bouwwerken.
c. het gebruik van de gronden ten behoeve van paardenbakken.
d. de opslag van hooirollen.

3.4.2 Toepassing gewasbeschermingsmiddelen

a. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – beperkingen gewasbeschermingsmiddelen’ zijn de gronden mede bestemd om te dienen als spuitzone tussen teeltgronden van open teelten en voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies (zoals woningen inclusief tuinen en erven, sport- en recreatievoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen), om de risico’s ten gevolge van drift door gewasbeschermingsmiddelen te voorkomen. Op deze gronden is pleksgewijze (onkruid)bestrijding met een afgeschermde spuitdop toegestaan. Tevens is neerwaarts gerichte toepassing van gewasbeschermingsmiddelen toegestaan.
b. Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van gronden met de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – beperkingen gewasbeschermingsmiddelen’ voor fruitteelt, open teelten van sierplanten en bomen en boomgaarden.

3.4.3 Beeldkwaliteitplan erf- en terreinafscheidingen

Erf- en terreinafscheidingen dienen te voldoen aan het beeldkwaliteitplan, als opgenomen in Bijlage 1 van onderhavige regels.

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

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

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - dassenleefgebied':
    1. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m^2 per perceel of met meer dan 0,50 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van een steilrand worden gewijzigd;
    2. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,50 m onder maaiveld;
    3. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of bemaling;
    4. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren;
    5. het verwijderen, vellen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
    6. het permanent (voor meer dan 2 jaar aaneengesloten) omzetten van grasland naar een andere bodemcultuur;
    7. het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, steilrand en het verwijderen van paden of onverharde wegen;
    8. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, anders dan containervelden, voor groter dan 100 m^2 per perceel.

b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - natuurontwikkelingsgebied':
    1. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m^2 per perceel of met meer dan 0,50 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van een steilrand worden gewijzigd;
    2. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,50 m onder maaiveld;
    3. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of bemaling;
    4. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren;
    5. het verwijderen, vellen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
    6. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, anders dan containervelden, voor zover groter dan 100 m^2 per perceel.
c. de aanleg van retentievoorzieningen.

3.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen.
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.5.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 3.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.
b. De in lid 3.5.1 onder c genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien sprake is van een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, erfbeplanting en landschappelijke inpassing;
b. bermen en beplanting;

met de daarbij behorende voorzieningen:

c. voet- en fietspaden;
d. voorzieningen van algemeen nut;
e. waterlopen, waterpartijen 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

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

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1,5 m.
b. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – 1’ zijn uitsluitend open erf- en terreinafscheidingen toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 1,2 m.

4.2.3 Uitsluiting vergunningvrij bouwen ‘specifieke vorm van groen – 1’

De gronden ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – 1’ dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van Bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht (of diens rechtsopvolger).
Dit met als doelstelling om vergunningvrij bouwen van bouwwerken, op basis van Bijlage II Besluit omgevingsrecht (of diens rechtsopvolger), uit te sluiten, teneinde dat hier sprake blijft van een open doorzicht.

4.2.4 Beeldkwaliteitplan erf- en terreinafscheidingen

Erf- en terreinafscheidingen dienen te voldoen aan het beeldkwaliteitplan, als opgenomen in Bijlage 1 van onderhavige regels.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

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

a. opslag van onbruikbare of 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.

4.3.2 Strijdig gebruik ‘specifieke vorm van groen – 1’

Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – 1’ wordt tevens tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, in ieder geval gerekend:

a. het aanbrengen van opgaande beplanting;
b. het opslaan van goederen;
c. het parkeren van voertuigen;
d. en alle andere handelingen welke zorgen voor een belemmering van het vrije doorzicht.

4.3.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming ‘Groen’ en de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – voorwaardelijke verplichting’ is slechts toegestaan indien:

a. de benodigde landschappelijke inpassing van de gronden wordt gerealiseerd:
    1. overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2.
    2. binnen een jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen, doch uiterlijk binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan.
    3. en duurzaam in stand wordt gehouden op de wijze zoals is aangegeven in het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2.

4.3.4 Beeldkwaliteitplan erf- en terreinafscheidingen

Erf- en terreinafscheidingen dienen te voldoen aan het beeldkwaliteitplan, als opgenomen in Bijlage 1 van onderhavige regels.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Afwijken landschappelijk inpassingsplan

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.3.3, teneinde een wijziging van de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Bijlage 2 toe te staan, mits een vergelijkbare kwalitatieve staat van landschappelijke inpassing wordt bereikt. Hiertoe wordt een door het bevoegd gezag goed te keuren landschappelijk inpassingsplan overlegd.

Artikel 5 Wonen - 5

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Wonen - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in de vorm van woningen;

met de daarbij behorende voorzieningen:

b. tuinen, erven en terreinen;
c. parkeervoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie, die vallen onder milieucategorie 1 of 2 op basis van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, uitsluitend voor de eigen energievoorziening.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Woning

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

a. per bouwvlak is één woning toegestaan;
b. binnen het bouwvlak zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
c. de inhoud van de woning ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte’ bedraagt maximaal 1.000 m^3 exclusief onderkeldering;
d. de goothoogte van de woning bedraagt maximaal 4,5 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 9 meter;
e. een woning dient te worden uitgevoerd met een kap;
f. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning exclusief bijbehorende bouwwerken;
g. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter.
h. de volgens de NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied mag aantoonbaar niet kleiner zijn dan het verschil tussen de hoogst berekende cumulatieve geluidsbelasting uit Bijlage 5 van het geluidsrapport “Akoestisch onderzoek Wegverkeers- en spoorweglawaai Ontwikkeling Helvoirtsestraat ong. te Helvoirt”, met kenmerk Raow0029, datum 13 maart 2020, opgesteld door Gbs milieuadvies (bijgevoegd als Bijlage 6 bij de toelichting) en 33 dB.
i. de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte heeft volgens de NEN 5077 een bepaalde karakteristieke geluidwering die maximaal 2 dB lager is dan de karakteristieke geluidwering bedoeld in lid h.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de woning bedraagt maximaal 100 m^2;
b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 meter;
c. de afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot de woning bedraagt minimaal 5 meter en maximaal 20 meter;
d. bijbehorende bouwwerken, moeten op minimaal 3 meter achter de voorgevellijn worden gebouwd.

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

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen binnen het bestemmingsvlak te worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter, met uitzondering van het bepaalde in sub c;
c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter, met dien verstande dat vóór de gevellijn van de woning geen erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan;
d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, welke op de perceelsgrens gebouwd mogen worden;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten op minimaal 1 meter achter de gevellijn worden gebouwd.

5.2.4 Bouwen ter plaatse van 'specifieke vorm van wonen – 1'
In afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.1, 5.2.2 en 5.2.3 gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' voor het bouwen van woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter behoud van een open doorzicht, de volgende regels:

a. het bouwen van woningen en bijbehorende bouwwerken is ter plaatse van deze aanduiding niet toegestaan;
b. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is uitsluitend toegestaan in de vorm van open erf- en terreinafscheidingen, met een bouwhoogte van maximaal 1,2 m.

5.2.5 Uitsluiting vergunningvrij bouwen 'specifieke vorm van wonen – 1'
De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van Bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht (of diens rechtsopvolger).
Dit met als doelstelling om vergunningvrij bouwen van bouwwerken, op basis van Bijlage II Besluit omgevingsrecht (of diens rechtsopvolger), uit te sluiten, teneinde dat hier sprake blijft van een open doorzicht.

5.2.6 Beeldkwaliteitplan hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken
Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken dienen te voldoen aan het beeldkwaliteitplan, als opgenomen in Bijlage 1 van onderhavige regels.

5.2.7 Beeldkwaliteitplan erf- en terreinafscheidingen
Erf- en terreinafscheidingen dienen te voldoen aan het beeldkwaliteitplan, als opgenomen in Bijlage 1 van onderhavige regels.

5.3 Afwijken van de bouwregels
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van:

5.3.1 Afwijken bouwhoogte bijbehorende bouwwerken
Het afwijken van de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m;
b. het bijgebouw vanuit het stedenbouwkundige beeld inpasbaar is in zijn omgeving;
c. door de afwijkende bouwhoogte het ruimtelijke karakter ter plaatse niet wordt aangetast;
d. het bijgebouw ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw;
e. er geen sprake is van onevenredige nadelige belemmeringen voor de omgeving op het gebied van privacy en dag- en zonlichttoetreding.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

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

a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
b. detailhandel;
c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
d. seksinrichtingen;
e. kamperen;
f. horeca;
g. opslag van goederen en materialen binnen en buiten het bouwvlak;
h. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
i. bewoning als afhankelijke woonruimte;
j. de uitoefening van een bedrijf aan huis is niet toegestaan;
k. de uitoefening van een beroep aan huis is niet toegestaan.

5.4.2 Strijdig gebruik 'specifieke vorm van wonen – 1'

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' wordt tevens tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, in ieder geval gerekend:

a. het aanbrengen van opgaande beplanting.
b. het opslaan van goederen.
c. het parkeren van voertuigen.
d. en alle andere handelingen welke zorgen voor een belemmering van het vrije doorzicht.

5.4.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen – 5' en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting' is slechts toegestaan indien:

a. de benodigde landschappelijke inpassing van de gronden wordt gerealiseerd:
    1. overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2.
    2. binnen een jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen, doch uiterlijk binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan.
    3. en duurzaam in stand wordt gehouden op de wijze zoals is aangegeven in het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2.

5.4.4 Voorwaardelijke verplichting hemelwaterberging

a. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen – 5' en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting' is slechts toegestaan indien voldoende hemelwaterberging wordt 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.

5.4.5 Beeldkwaliteitplan erf- en terreinafscheidingen

Erf- en terreinafscheidingen dienen te voldoen aan het beeldkwaliteitplan, als opgenomen in Bijlage 1 van onderhavige regels.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Afwijken landschappelijk inpassingsplan

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.4.3, teneinde een wijziging van de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Bijlage 2 toe te staan, mits een vergelijkbare kwalitatieve staat van landschappelijke inpassing wordt bereikt. Hiertoe wordt een door het bevoegd gezag goed te keuren landschappelijk inpassingsplan overlegd.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de op of in de grond aanwezige hoge archeologische waarden.
Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Archeologisch rapport

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk of meerdere bouwwerken tezamen groter dan 50 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 meter onder maaiveld, of voor bodemingrepen groter dan 50 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 meter onder maaiveld, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – enkeerdgronden' geldt bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk of meerdere bouwwerken tezamen groter dan 50 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,5 meter onder maaiveld, of voor bodemingrepen groter dan 50 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,5 meter onder maaiveld, dat de aanvrager een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
c. Indien uit het in onder a of b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
    3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
    5. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
d. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

6.2.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of

resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

6.2.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in lid 6.2.1 sub a of b, winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door afwijking van de bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

6.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de gronden met de bestemming ‘Waarde - Archeologie 3’ zonder een omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren, indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 50 m^2:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld, of dieper dan 0,5 m onder maaiveld bij de aanduiding ‘overige zone - enkeerdgronden’, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
c. het ophogen en egaliseren van gronden;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
h. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
i. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
j. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.

6.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 6.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een erkende archeologische partij;
d. binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bouwwerk worden uitgevoerd.

6.3.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid 6.3.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de vergunning kan uitsluitend worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het

oordeel van het bevoegd bezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Als het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg zo nodig een opgraving plaats te vinden;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

6.3.4 Voorschriften
Voor zover de in lid 6.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
e. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

6.3.5 Advies
Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.3.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

6.4.1
Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan zodanig wijzigen dat de bestemming ‘Waarde - Archeologie 3’:

a. naar ligging wordt verschoven, dan wel;
b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel;
c. van bestemming wijzigt in een andere ‘Waarde – Archeologie’,
d. wordt verwijderd.

6.4.2
Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder 6.4.1 worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Artikel 7 Waarde – Archeologie 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de op of in de grond aanwezige of te verwachte archeologische waarden.
Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Archeologisch rapport

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk of meerdere bouwwerken tezamen groter dan 100 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 meter onder maaiveld, of voor bodemingrepen groter dan 100 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 meter onder maaiveld, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – enkeerdgronden' geldt bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk of meerdere bouwwerken tezamen groter dan 100 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,5 meter onder maaiveld, of voor bodemingrepen groter dan 100 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,5 meter onder maaiveld, dat de aanvrager een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
c. Indien uit het in onder a of b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
    3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
    5. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
d. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

7.2.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of

resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

7.2.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in lid 7.2.1 sub a of b, winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door afwijking van de bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

7.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder een omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren, indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 100 m^2:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld of dieper dan 0,5 m onder maaiveld bij de aanduiding 'overige zone - enkeerdgronden', waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
c. het ophogen en egaliseren van gronden;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend worden boomteelt en graszodenteelt;
h. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
i. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
j. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.

7.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 7.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een erkende archeologische partij;
d. binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bouwwerk worden uitgevoerd.

7.3.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid 7.3.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de vergunning kan uitsluitend worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd bezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Als het rapport daartoe

aanleiding geeft, dient op advies van de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg zo nodig een opgraving plaats te vinden;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

7.3.4 Voorschriften
Voor zover de in lid 7.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
e. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

7.3.5 Advies
Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

7.4.1
Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan zodanig wijzigen dat de bestemming ‘Waarde - Archeologie 4’:

a. naar ligging wordt verschoven, dan wel;
b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel;
c. van bestemming wijzigt in een andere ‘Waarde – Archeologie’,
d. wordt verwijderd.

7.4.2
Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder 7.4.1 worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Bestaande bebouwing

Bestaande legale bebouwing welke in overeenstemming is met de bestemming volgens dit plan, maar ten tijde van de ter inzage legging van dit plan afwijkend is van één of meer bebouwingsregels, wordt geacht aan het bestemmingsplan te voldoen. In dit geval mag de bestaande bebouwing worden gehandhaafd maar niet worden vergroot.

9.2 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, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

9.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

a. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet danwel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden;
b. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet danwel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in sub a en sub b van dit artikel uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

9.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. in het belang van een goede landschappelijke inpassing van bebouwing en verhardingen;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

9.5 10%-regeling

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de in deze regels voorgeschreven minimale en/of maximale maten (hoogte, oppervlakte, inhoud etc.) en percentages tot maximaal 10% van die maten en percentages, met dien verstande dat:

a. de noodzaak vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing aanwezig is;

b. de afwijking alleen mag worden toegepast indien elders in deze regels geen andere regels voor afwijking zijn opgenomen voor afwijking van deze maten;
c. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd.

9.6 Ondergronds bouwen

a. Op plaatsen waar hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
b. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 m.
c. Het bevoegd gezag kan afwijken voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. het verrichten van exploratie- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen;
b. het gebruik van onbebouwde gronden als standplaats en ligplaats van onderkomens;
c. verblijfsrecreatieve voorzieningen en voorzieningen voor tijdelijke huisvesting van seizoenswerknemers voor permanente bewoning;
d. het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik als kamergewijs bewoond pand;
e. het gebruiken van standplaatsen voor ambulante handel.

10.2 Afwijken gebruiksregels

10.2.1 Kamerbewoning

a Kamergewijs bewoond pand

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 onder d, en toestaan dat gebouwen worden gebruikt als kamergewijs bewoond pand voor kamerverhuur voor maximaal vier personen, mits:

1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat;
2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straatbeeld en het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij ook het fietsparkeren en opslag van afval een toetsingskader is;
3. geen onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
4. voldaan wordt aan de realisatie en het in stand houden van voldoende parkeerplaatsen waarbij de op het tijdstip van aanvraag van de omgevingsvergunning geldende parkeernorm uit de beleidsnota 'Parkeernota gemeente Vught' moet worden gehanteerd of de daarvoor in de plaats tredende parkeernota, waarbij kamerverhuur qua parkeernorm gelijkgesteld wordt met huur van een etage;
5. niet meer dan 10% van de woningen in de straat gebruikt wordt als kamergewijs bewoond pand voor kamerverhuur;
6. per persoon wordt voorzien in voldoende gebruiks- en leefoppervlakte, waarbij geldt:
    a. de minimale gebruiksoppervlakte 9 m^2 bedraagt;
    b. de minimale leefoppervlakte 25 m^2 bedraagt;
7. de aanvraag om een omgevingsvergunning een rapportage bevat van hoe de initiatiefnemer invulling heeft gegeven aan een omgevingsdialoog en wat hier de resultaten van zijn;
8. de economische uitvoerbaarheid is verzekerd door (onder andere) een tussen aanvrager en gemeente gesloten planschadeverhaalsovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening.

b Verbod
Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning voor kamerverhuur niet wanneer:

1. niet wordt voldaan aan het in lid 10.2.1 onder a beschreven toetsingskader;
2. het gebouw waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd niet geschikt gemaakt kan worden om te voldoen aan de voor kamerverhuur geldende eisen uit het Bouwbesluit 2012;
3. kamerverhuur plaatsvindt in bijbehorende bouwwerken;
4. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat afwijking van het geldende bestemmingsplan leidt tot overlast voor de openbare veiligheid, de openbare gezondheid, het woonmilieu, onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt en/of onevenredig afbreuk doet aan erfgoedwaarden, waardoor geen sprake is van een veilige fysieke leefomgeving en goede ruimtelijke ordening;

10.2.2 Aan huis gebonden beroep en bedrijf
Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 5 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/of bijbehorende bouwwerken voor aan huis gebonden beroep en bedrijf, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits wordt voldaan aan de volgende regels:

a. de uitoefening van een ondergeschikt aan huis gebonden beroep in een woning en bijbehorende bouwwerken bij de woning is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 60 m^2;
b. de uitoefening van een ondergeschikt aan huis gebonden bedrijf van categorie 1 of 2 in een woning en bijbehorende bouwwerken bij de woning is toegestaan, zoals genoemd in de als Bijlage 3 opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten, tot een oppervlakte van maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 60 m^2.

Aan sub a en sub b zijn de volgende voorwaarden verbonden:

c. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
   dit betekent onder meer dat:
   1. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen voorzieningen betreft met een publieksaantrekkend karakter;
   2. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
   3. het betreft niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk maken in de openbare ruimte en/ of er geparkeerd wordt op eigen terrein;
   4. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken activiteiten;
   5. de normale afwikkeling van het verkeer blijft mogelijk en de verkeersveiligheid komt niet in het geding;
   6. prostitutie niet is toegestaan.

10.3 Algemeen verbod
Het is verboden de in Hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

10.4 Strafbepaling
Overtreding van het bepaalde in lid 10.3 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Overige zone – attentiezone waterhuishouding

11.1.1 Aanduidingsomschrijving
De gronden met de aanduiding 'overige zone - attentiezone waterhuishouding' zijn, naast de daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor bescherming van de waterhuishouding en het voorkomen van functies en activiteiten die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

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

a Verbod

Het is op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden verboden de volgende werken en/of werkzaamheden buiten het bouwvlak te verrichten:

1. het verzetten van grond van meer dan 100 m^3 of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
2. de aanleg van drainage;
3. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
4. buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten.

b Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 11.1.2 onder a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;

Het verbod als bedoeld in lid 11.1.2 onder a onder 4 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

4. plaatsvinden binnen de bestemming ‘Wonen – 5’.

c Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.1.2 onder a zijn slechts toelaatbaar, mits:

1. de te verwachten gevolgen geen onevenredige schade aanrichten aan de waterhuishouding en de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

11.2 Overige zone – beperkingen veehouderij

11.2.1 Aanduidingsomschrijving
De gronden met de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' zijn naast de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor beperkingen voor de veehouderij.

11.2.2 Algemeen
Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' is:

a. de uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij niet toegestaan
b. toename van de bestaande bebouwing bij veehouderijen niet toegestaan.

11.2.3 Voorrangsregeling
In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

11.3 Overige zone - groenblauwe mantel
De gronden met de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' zijn, naast de daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

11.4 Overige zone – stalderingsgebied

11.4.1 Aanduidingsomschrijving
Op de gronden met de aanduiding 'overige zone - stalderingsgebied' gelden nadere regels voor het oprichten van dierenverblijven voor hokdierhouderijen.

11.4.2 Voorrangsregeling
In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemeen
Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:
a. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
b. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter.

12.2 Mantelzorg
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande, dat:
a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
b. op het perceel een woning aanwezig dient te zijn;
c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
d. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
e. alle ruimten dienen te voldoen aan de geldende eisen van het bouwbesluit en bouwverordening;
f. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben;
g. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
h. ten behoeve van de inwoning geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen mag worden aangelegd. Er dient gebruik gemaakt te worden van de bestaande aansluiting;
i. maximaal 100 m^2 van hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
j. geen eigen in-/uitrit mag worden aangelegd voor de afhankelijke woonruimte;
k. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dat gebruikt wordt voor inwoning op niet meer dan 50 m van de woning is gelegen;
l. er op basis van een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder;
m. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;

n. indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, de houder van de vergunning het bevoegd gezag daarvan binnen drie maanden schriftelijk in kennis stelt. Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in indien vorenbedoelde noodzaak niet meer bestaat.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Algemene wijziging
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter maximaal 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met maximaal 10% worden vergroot;
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter maximaal 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met maximaal 10% worden vergroot.

Artikel 14 Algemene procedureregels

14.1 Afwijken van het bestemmingsplan
Bij een afwijking van het bestemmingsplan, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

14.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

14.3 Wijzigingsbevoegdheid
Bij toepassing van de algemene wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

14.4 Nadere eisen
Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Parkeren

15.1.1 Algemeen
Ten aanzien van bouwen en/of wijziging gebruik ten aanzien van parkeren 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 de beleidsnota 'Parkeernota gemeente Vught' moet worden gehanteerd of de daarvoor in de plaats tredende parkeernota;
c. Indien de 'Parkeernota gemeente Vught' niet van toepassing is, gelden de kerncijfers van de CROW.

15.1.2 Afwijken voor parkeervoorzieningen
Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.1.1 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.

15.2 Aanleggen van leidingen
Het is verboden de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a. het aanleggen van leidingen ten behoeve van de exploratie-, exploitatie of winning van delfstoffen;
b. het aanleggen van transportleidingen voor brandstof, gas, riolering, water of andere stoffen, behoudens huisaansluitingen.

15.3 Oprichting van (beperkt) kwetsbare objecten
Nieuwe (kwetsbare) objecten als bedoeld in artikel 1, eerste lid van het Besluit externe veiligheid inrichtingen mogen niet gebouwd worden binnen (geprojecteerde) 10^{-6}-risicocontour voor het plaatsgebonden risico van aanwezige risicobronnen zoals (onder meer) bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

16.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 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.
c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
d. Het bepaalde 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan ‘Helvoirtsestraat ong. (tussen 13 en 13a), Helvoirt’.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1: Beeldkwaliteitplan
Bijlage 2: Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 3: Lijst van bedrijfsactiviteiten