# Pepereind 11 en Scheepenstraat ong.

# Inhoudsopgave

**Hoofdstuk 1 Inleidende regels 7**

**Artikel 1 Begrippen 7**

**Artikel 2 Wijze van meten 16**

**Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 17**

**Artikel 3 Groen 17**
3.1 Bestemmingsomschrijving 17
3.2 Bouwregels 17
3.2.1 Gebouwen 17
3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde 17
3.3 Specifieke gebruiksregels 17
3.3.1 Algemeen 17
3.3.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing 17
3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden 17
3.4.1 Vergunningplicht 17
3.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht 18

**Artikel 4 Wonen - 2 19**
4.1 Bestemmingsomschrijving 19
4.2 Bouwregels 19
4.2.1 Woning 19
4.2.2 Bijbehorende bouwwerken 19
4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde 19
4.3 Afwijken van de bouwregels 20
4.3.1 Afwijken bouwen hoge erfafscheiding ten behoeve van veiligheid 20
4.4 Specifieke gebruiksregels 20
4.4.1 Strijdig gebruik 20
4.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing 20
4.4.3 Hemelwaterberging 20
4.4.4 Voorwaardelijke verplichting sloop 20
4.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk 21
4.5.1 Cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken 21
4.5.2 Uitzondering 21
4.5.3 Toelaatbaarheid 21
4.6 Afwijken van de gebruiksregels 21
4.6.1 Omgevingsvergunningplicht 21
4.6.2 Verbod 22
4.6.3 Uitzondering 22

**Artikel 5 Wonen - 5 23**
5.1 Bestemmingsomschrijving 23
5.2 Bouwregels 23
5.2.1 Algemeen 23
5.2.2 Woning 23
5.2.3 Bijbehorende bouwwerken 23
5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde 23
5.3 Afwijken van de bouwregels 24
5.3.1 Afwijken bouwen hoge erfafscheiding ten behoeve van veiligheid 24
5.4 Specifieke gebruiksregels 24
5.4.1 Strijdig gebruik 24
5.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing 24
5.4.3 Voorwaardelijke verplichting hemelwaterberging 24

5.4.4 Voorwaardelijke verplichting sloop 25
5.4.5 Parkeren 25
5.5 Afwijken van de gebruiksregels 25
5.5.1 Omgevingsvergunningplicht 25
5.5.2 Verbod 25
5.5.3 Uitzondering 26
**Artikel 6 Waarde - Archeologie 3 27**
6.1 Bestemmingsomschrijving 27
6.2 Bouwregels 27
6.2.1 Archeologisch rapport 27
6.2.2 Nadere eisen 27
6.2.3 Advies archeologisch deskundige 27
6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden 28
6.3.1 Vergunningplicht 28
6.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht 28
6.3.3 Beoordelingscriteria 28
6.3.4 Voorschriften 29
6.3.5 Advies 29
**Artikel 7 Waarde - Archeologie 4 30**
7.1 Bestemmingsomschrijving 30
7.2 Bouwregels 30
7.2.1 Archeologisch rapport 30
7.2.2 Nadere eisen 30
7.2.3 Advies archeologisch deskundige 30
7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden 31
7.3.1 Vergunningplicht 31
7.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht 31
7.3.3 Beoordelingscriteria 31
7.3.4 Voorschriften 32
7.3.5 Advies 32
**Hoofdstuk 3 Algemene regels 33**
**Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 33**
**Artikel 9 Algemene bouwregels 34**
9.1 Bestaande bebouwing 34
9.2 Ondergeschikte bouwdelen 34
9.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten 34
9.4 Nadere eisen 34
9.5 10%-regeling 34
9.6 Ondergronds bouwen 35
**Artikel 10 Algemene gebruiksregels 36**
10.1 Strijdig gebruik 36
10.2 Algemeen verbod 36
10.3 Strafbepaling 36
**Artikel 11 Algemene aanduidingsregels 37**
11.1 Overige zone - sanering 37
11.1.1 Voorwaardelijke verplichting gebruik voor 'Wonen-2', 'Wonen-5' dan wel 'Groen' 37
11.2 Overige zone - attentiezone waterhuishouding 37
11.2.1 Aanduidingsomschrijving 37
11.2.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden 37

11.3 Overige zone - beperkingen veehouderij 37
11.3.1 Aanduidingsomschrijving 37
11.3.2 Algemeen 38
11.3.3 Voorrangsregeling 38
11.4 Overige zone - groenblauwe mantel 38
11.4.1 Aanduidingsomschrijving 38
11.5 Overige zone - stalderingsgebied 38
11.5.1 Algemeen 38
11.5.2 Voorrangsregeling 38
11.5.3 Bouwregels 38

**Artikel 12 Algemene afwijkingsregels 39**
12.1 Aan huis gebonden beroep en bedrijf 39
12.2 Algemeen 39

**Artikel 13 Algemene wijzigingsregels 40**
13.1 Algemene wijziging 40

**Artikel 14 Algemene procedureregels 41**
14.1 Afwijken van het bestemmingsplan 41
14.2 Wijzigingsbevoegdheid 41
14.3 Nadere eisen 41

**Artikel 15 Overige regels 42**
15.1 Parkeren 42
15.1.1 Algemeen 42
15.1.2 Afwijken voor parkeervoorzieningen 42
15.2 Aanleggen van leidingen 42

**Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 43**

**Artikel 16 Overgangsrecht 43**
16.1 Overgangsrecht bouwwerken 43
16.2 Overgangsrecht gebruik 43

**Artikel 17 Slotregel 44**

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2 Monumentenlijst
Bijlage 3 Beplantingsplan
Bijlage 4 Beeldkwaliteitplan
Bijlage 5 Te slopen

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1 plan:**
het bestemmingsplan 'Pepereind 11 en Scheepenstraat ong.' van de gemeente Vught;

**1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0865.crvbpPepereind11-ON01 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 afhankelijke woonruimte:**
een tijdelijke woonruimte gekoppeld aan mantelzorg;

**1.7 antenne-installatie:**
installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbijbehorende bevestigingsconstructie;

**1.8 archeologische waarde:**
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden;

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

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

**1.11 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;

**1.12 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;

**1.13 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;

**1.14 begane grond:**
de eerste bouwlaag boven peil;

**1.15 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;

**1.16 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;

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

**1.18 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;

**1.19 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;

**1.20 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.21 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;

**1.22 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;

**1.23 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;

**1.24 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;

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

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

**1.27 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;

**1.28 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;

**1.29 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.

**1.30 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;

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

**1.32 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;

**1.33 erfbeplanting:**
beplating rondom een gebouw en/of gebouwen;

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

**1.35 gebruiksoppervlak:**
bruikbare oppervlakte van bebouwing en gronde, geschikt voor het beoogde gebruik, berekend op grond van NEN 2580;

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

**1.37 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;

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

**1.39 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;

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

**1.41 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.

**1.42 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;

**1.43 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;

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

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

**1.46 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°;

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

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

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

**1.50 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;

**1.51 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;

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

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

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

**1.55 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;

**1.56 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;

**1.57 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;

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

**1.59 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.

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

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

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

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

**1.64 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;

**1.65 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;

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

**1.67 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;

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

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

**1.70 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.

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

**1.72 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;

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

**1.74 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;

**1.75 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.

**1.76 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;

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

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

**1.79 ruimtelijke ontwikkeling:**
bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging van het planologisch regime nodig is;

**1.80 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;

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

**1.82 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;

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

**1.84 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.;

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

**1.86 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;

**1.87 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;

**1.88 wonen:**
huisvesten met vast karakter van één afzonderlijk huishouden in een woning.

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

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

## 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 Groen

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. kunstwerken;
e. voorzieningen van algemeen nut;

### 3.2 Bouwregels

*3.2.1 Gebouwen*

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht.

*3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

a. uitsluitend erf- en perceelsafscheidingen mogen worden gebouwd waarvoor een maximum hoogte geldt van 1,5 meter.

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

*3.3.1 Algemeen*

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.

*3.3.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Groen' is slechts toegestaan indien:

a. de benodigde landschappelijke inpassing van de gronden wordt gerealiseerd:
    1. overeenkomstig het beplantingsplan dat is opgenomen in Bijlage 3 zoals behorende tot het desbetreffende bouwperceel.
    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.

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

*3.4.1 Vergunningplicht*

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschapselement' houtopstanden te verwijderen.

### *3.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht*

Het onder 3.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde (omgevings)vergunning/ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;
b. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

# Artikel 4 Wonen - 2

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in de vorm van woningen;
b. bed & breakfast, ondergeschikt aan de functie 'wonen', met maximaal 5 kamers binnen de bestaande bebouwing;

met de daarbijbehorende voorzieningen:

c. tuinen, erven en terreinen;
d. parkeervoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. groenvoorzieningen.

## 4.2 Bouwregels

### *4.2.1 Woning*

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

a. per bouwvlak is één woning toegestaan;
b. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 750 $m^3$ exclusief onderkeldering;
c. de goothoogte van de woning bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter;
d. het bruto vloeroppervlak van de begane grond van de woning mag niet meer bedragen dan 160 $m^2$;
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.

### *4.2.2 Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 200 $m^2$;
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.

### *4.2.3 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 opgericht;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter, met uitzondering van het bepaalde in sub b en d;
c. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de gevellijn van de woning maximaal 1 meter bedraagt;
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 opgericht met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, welke op de perceelsgrens gebouwd mogen worden;
f. lichtmasten bij paardenbakken zijn niet toegestaan.

## 4.3 Afwijken van de bouwregels

### *4.3.1 Afwijken bouwen hoge erfafscheiding ten behoeve van veiligheid*

Het bevoegd gezag kan afwijken van de maximale hoogte van erfafscheidingen voor naar de weg gekeerde perceelsgrens onder de voorwaarden dat:

a. de hoogte van de erfafscheiding maximaal 2.00 m bedraagt;
b. de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft;
c. belangen en het woongenot van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad.

## 4.4 Specifieke gebruiksregels

### *4.4.1 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. het gebruik als kamergewijs bewoond pand;
k. de uitoefening van een bedrijf aan huis is niet toegestaan.
l. de uitoefening van een beroep aan huis is niet toegestaan.

### *4.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen - 2' is slechts toegestaan indien:

a. de benodigde landschappelijke inpassing van de gronden wordt gerealiseerd:
    1. overeenkomstig het beplantingsplan dat is opgenomen in Bijlage 3 zoals behorende tot het desbetreffende bouwperceel.
    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.

### *4.4.3 Hemelwaterberging*

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen - 2' is slechts toegestaan indien:

a. er op de bouwpercelen voorzien is in regenwaterberging welke werkend aanwezig is en duurzaam instand wordt gehouden
b. de waterberging als bedoeld in sub a heeft een bergingsopgave van ten minste 0,06 m³ per vierkante meter verhard oppervlak.

### *4.4.4 Voorwaardelijke verplichting sloop*

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van het perceel conform de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan als binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van het onderhavige bestemmingsplan de overtollige bebouwing, zoals opgenomen in Bijlage 5 bij het onderhavige bestemmingsplan is gesloopt.

## 4.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

### *4.5.1 Cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken*

a. het is verboden om de cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken, zoals opgenomen in Bijlage 2 behorende bij deze regels, zonder of in afwijking van een vergunning voor het slopen van een bouwwerk, de aanwezige bouwwerken te slopen;
b. aan de omgevingsvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerd deskundige.

### *4.5.2 Uitzondering*

Het in 4.5.1 opgenomen verbod geldt niet voor:

a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer;
b. werken en werkzaamheden, die op tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
c. werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### *4.5.3 Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming en het behoud van de cultuurhistorische waarden;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed.

## 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

### *4.6.1 Omgevingsvergunningplicht*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.1 en toestaan dat gebouwen worden gebruikt als kamergewijs bewoond pand voor kamerverhuur voor maximaal vier personen, mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat;
b. 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;
c. geen onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
d. voldaan wordt aan de realisatie en het in stand houden van voldoende parkeerplaatsen waarbij het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren' met kenmerk NL.IMRO.0865.BPParkeren-VG01 als toetsingskader gebruikt zal worden in de beoordeling waarbij kamerverhuur qua parkeernorm gelijkgesteld wordt met huur van een etage.
e. niet meer dan 10% van de woningen in de straat gebruikt wordt als kamergewijs bewoond pand voor kamerverhuur;
f. per persoon wordt voorzien in voldoende gebruiks- en leefoppervlakte, waarbij geldt:
    1. de minimale gebruiksoppervlakte 9 m² bedraagt;
    2. de minimale leefoppervlakte 25m² bedraagt;
g. 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;
h. de economische uitvoerbaarheid is verzekerd door (onder andere) een tussen aanvrager en gemeente gesloten planschadeverhaalsovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening.

### *4.6.2 Verbod*

Het bevoegd gezag verleend de omgevingsvergunning voor kamerverhuur niet wanneer:

a. niet wordt voldaan aan het in artikel 4.6.1 beschreven toetsingskader;
b. 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;
c. kamerverhuur plaatsvindt in bijbehorende bouwwerken;
d. 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.

### *4.6.3 Uitzondering*

Het in lid 4.6.1 genoemde verbod en de in lid 4.6.2 genoemde afwijking is niet van toepassing op bestaande, op grond van het geldende bestemmingsplan legale, kamerverhuurpanden waarbij geldt dat het aantal individuele personen, die geen onderdeel uitmaken van een huishouden, niet mag toenemen.

# 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;
b. bed & breakfast, ondergeschikt aan de functie 'wonen', met maximaal 5 kamers binnen de bestaande bebouwing;

met de daarbij behorende voorzieningen:

c. tuinen, erven en terreinen;
d. parkeervoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. groenvoorzieningen.

## 5.2 Bouwregels

### *5.2.1 Algemeen*

a. bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bouwwerk (conform artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) dient het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 4 in acht te worden genomen.

### *5.2.2 Woning*

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

a. woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
b. per bouwvlak is één vrijstaande woning toegestaan;
c. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 1.500 m³ exclusief onderkeldering;
d. woningen bestaan uit één bouwlaag met daarboven een kap;
e. de goothoogte van de woning bedraagt maximaal 4 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 9 meter;
f. een woning dient te worden uitgevoerd met een kap;
g. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning exclusief bijbehorende bouwwerken.

### *5.2.3 Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de woning bedraagt maximaal 200 m²;
b. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak, alsmede ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.
c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 meter;
d. bijbehorende bouwwerken moeten op minimaal 3 meter achter de voorgevellijn worden gebouwd.

### *5.2.4 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 opgericht;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter, met uitzondering van het bepaalde in sub c;
c. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de gevellijn van de woning maximaal 1 meter bedraagt;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten op minimaal 1 meter achter de gevellijn worden opgericht met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, welke op de perceelsgrens gebouwd mogen worden.

## 5.3 Afwijken van de bouwregels

### *5.3.1 Afwijken bouwen hoge erfafscheiding ten behoeve van veiligheid*

Het bevoegd gezag kan afwijken van de maximale hoogte van erfafscheidingen voor naar de weg gekeerde perceelsgrens onder de voorwaarden dat:

a. de hoogte van de erfafscheiding maximaal 2 meter bedraagt;
b. de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft;
c. belangen en het woongenot van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad.

## 5.4 Specifieke gebruiksregels

### *5.4.1 Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld, 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. het gebruik als kamergewijs bewoond pand;
k. de uitoefening van een bedrijf aan huis is niet toegestaan;
l. de uitoefening van een beroep aan huis is niet toegestaan.
m. ander gebruik dan bestaand gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - saneringslocatie', zolang de betreffende gronden niet met een door het bevoegd gezag Wet bodembescherming goedgekeurd saneringsplan of BUS-melding zijn gesaneerd alsmede de evaluatie van de uitgevoerde sanering heeft goedgekeurd.

### *5.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen - 5' is slechts toegestaan indien:

a. de benodigde landschappelijke inpassing van de gronden wordt gerealiseerd:
    1. overeenkomstig het beplantingsplan dat is opgenomen in Bijlage 3.
    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 beplantingsplan.

### *5.4.3 Voorwaardelijke verplichting hemelwaterberging*

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen - 5' is slechts toegestaan indien:

a. er op de bouwpercelen voorzien is in regenwaterberging welke werkend aanwezig is en duurzaam instand wordt gehouden
b. de waterberging als bedoeld in sub a heeft een bergingsopgave van ten minste 0,06 m³ per vierkante meter verhard oppervlak.
c. de waterbergingsvoorziening dient te zijn gerealiseerd een jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen, doch uiterlijk binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan.

#### *5.4.4 Voorwaardelijke verplichting sloop*

Het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen - 5' is slechts toegestaan als sloop van opstallen conform de in Bijlage 5 bij deze regels opgenomen tekening 'Kaart sloop overtollige bebouwing' volledig is uitgevoerd binnen een jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen, doch uiterlijk binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan.

#### *5.4.5 Parkeren*

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

a. Parkeervoorzieningen in voldoende mate op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden om in de parkeerbehoefte te voorzien;
b. De op het tijdstip van aanvraag van de omgevingsvergunning geldende parkeernorm uit de beleidsnota 'Parkeernota gemeente Vught' moet worden gehanteerd of de daarvoor in de plaats tredende parkeernota.

### 5.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### *5.5.1 Omgevingsvergunningplicht*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4.1, en toestaan dat gebouwen worden gebruikt als kamergewijs bewoond pand voor kamerverhuur voor maximaal vier personen, mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat;
b. 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;
c. geen onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
d. voldaan wordt aan de realisatie en het in stand houden van voldoende parkeerplaatsen waarbij het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren' met kenmerk NL.IMRO.0865.BPParkeren-VG01 als toetsingskader gebruikt zal worden in de beoordeling waarbij kamerverhuur qua parkeernorm gelijkgesteld wordt met huur van een etage.
e. niet meer dan 10% van de woningen in de straat gebruikt wordt als kamergewijs bewoond pand voor kamerverhuur;
f. per persoon wordt voorzien in voldoende gebruiks- en leefoppervlakte, waarbij geldt:
    1. de minimale gebruiksoppervlakte 9m² bedraagt;
    2. de minimale leefoppervlakte 25m² bedraagt;
g. 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;
h. de economische uitvoerbaarheid is verzekerd door (onder andere) een tussen aanvrager en gemeente gesloten planschadeverhaalsovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening.

#### *5.5.2 Verbod*

Het bevoegd gezag verleend de omgevingsvergunning voor kamerverhuur niet wanneer:

a. niet wordt voldaan aan het in artikel 5.5.1 beschreven toetsingskader;
b. 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;
c. kamerverhuur plaatsvindt in bijbehorende bouwwerken;
d. 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.

### *5.5.3 Uitzondering*

Het in lid 5.5.1 genoemde verbod en de in lid 5.5.2 genoemde afwijking is niet van toepassing op bestaande, op grond van het geldende bestemmingsplan legale, kamerverhuurpanden waarbij geldt dat het aantal individuele personen, die geen onderdeel uitmaken van een huishouden, niet mag toenemen.

# Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

## 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Waarde - Archeologie 3' (gebied van archeologische waarde) 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 groter dan 50 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m 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. Indien uit het in onder a 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.
c. 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, 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 $m^2$:

1. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
2. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
3. het ophogen en egaliseren van gronden;
4. het verlagen van het waterpeil;
5. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
6. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
7. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
8. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
9. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
10. 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:

1. 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;
2. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
3. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een erkende archeologische partij;
4. 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.

# Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

## 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Waarde - Archeologie 4' (gebied met een hoge archeologische verwachting ) 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.

## 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 groter dan 100 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,5 m 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. Indien uit het in onder a 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.
c. 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, 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 $m^2$:

1. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,5 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
2. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
3. het ophogen en egaliseren van gronden;
4. het verlagen van het waterpeil;
5. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
6. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
7. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
8. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
9. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
10. 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:

1. 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;
2. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
3. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een erkende archeologische partij;
4. 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:

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.

### *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.

# 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 aangepast.

# 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. Mestbewerking van niet ter plaatse geproduceerde mest door (niet) grondgebonden agrarische bedrijven;
d. Verblijfsrecreatieve voorzieningen en voorzieningen voor tijdelijke huisvesting van seizoenswerknemers voor permanente bewoning;
e. het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik als kamergewijs bewoond pand;
f. het gebruiken van standplaatsen voor ambulante handel.

## 10.2 Algemeen verbod

Het is verboden de in de artikel 4 en 5 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.

## 10.3 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 - sanering

*11.1.1 Voorwaardelijke verplichting gebruik voor 'Wonen-2', 'Wonen-5' dan wel 'Groen'*

Het gebruik van de gronden voor 'Wonen - 2', 'Wonen - 5' dan wel 'Groen', het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op gronden voor 'Wonen - 2', 'Wonen - 5' dan wel 'Groen' alsmede het gebruik van de gronden voor 'Wonen - 2', 'Wonen - 5' dan wel 'Groen' ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - saneringslocatie' is niet eerder toegestaan dan nadat gebleken is dat de grond geschikt is voor de functie 'Wonen - 2', 'Wonen - 5' dan wel 'Groen' danwel nadat conform artikel 39b lid 6 (BUS-evaluatie) of artikel 39c lid 2 (evaluatie saneringsplan) van de Wet bodembescherming, het bevoegde gezag heeft ingestemd met het verslag van de uitgevoerde sanering. De sanering moet zodanig zijn uitgevoerd dat de grond na het uitvoeren van de sanering voor de functie 'Wonen - 2', 'Wonen - 5' dan wel 'Groen' geschikt is.

## 11.2 Overige zone - attentiezone waterhuishouding

*11.2.1 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.

*11.2.2 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 11.2.2 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.

**c Toelaatbaarheid**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.2.2 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.

## 11.3 Overige zone - beperkingen veehouderij

*11.3.1 Aanduidingsomschrijving*

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

*11.3.2 Algemeen*

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

a. de uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij niet toegestaan, met uitzondering van een grondgebonden veehouderij;
b. toename van de bestaande bebouwing bij veehouderijen, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en), niet is toegestaan.

*11.3.3 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.

## 11.4 Overige zone - groenblauwe mantel

*11.4.1 Aanduidingsomschrijving*

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.

## 11.5 Overige zone - stalderingsgebied

*11.5.1 Algemeen*

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

*11.5.2 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.

*11.5.3 Bouwregels*

**a Algemeen**

De bepalingen van dit artikel zijn slechts van toepassing indien er sprake is van een hokdierhouderij.

**b Gebouwen**

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - stalderingsgebied' is de toename van de oppervlakte dierenverblijven voor een hokdierhouderij, door het oprichten van gebouwen of het in gebruik nemen van een gebouw als dierenverblijf, alleen toegestaan wanneer bewijs overlegd dat:

1. binnen het stalderingsgebied een bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of door herbestemming, mits is aangetoond dat het gebruik als dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd;
2. de oppervlakte van de sanering ten minste 120 % bedraagt van de oppervlakte die wordt gebouwd of in gebruik wordt genomen, in geval van sloop 200% bedraagt van de oppervlakte die wordt gebouwd of in gebruik wordt genomen, in geval van herbestemming;
3. de sanering plaatsvindt in directe samenhang met het oprichten of in gebruik nemen van een gebouw als dierenverblijf en dat voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een andere regeling.
4. Onder 'bestaand dierenverblijf' wordt verstaan een op 17 maart 2017 feitelijk aanwezig, legaal gebouwd dierenverblijf dat op grond van een omgevingsvergunning milieu, ex artikel 2.1 eerste lid onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, of een melding ex artikel 1.10 van het Activiteitenbesluit milieubeheer, in de daaraan voorafgaande jaren onafgebroken bedrijfsmatig is gebruikt voor het houden van landbouwhuisdieren.

# Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

## 12.1 Aan huis gebonden beroep en bedrijf

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 'Wonen - 2' en 'Wonen - 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 bedrijfswoning met een maximum van 60 m²;
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 Lijst van bedrijfsactiviteiten opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten, tot een oppervlakte van maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 60 m².

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.

## 12.2 Algemeen

Het bevoegd gezag kan 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.

# 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 niet meer 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 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 de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

## 14.3 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 de 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.

*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.

# 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 'Pepereind 11 en Scheepenstraat ong.'.