

Bestemmingsplan

Vught Noord 2022

Bestemmingsplan

Vught Noord 2022

Opdrachtgever

Gemeente Vught
Secretaris van Rooijstraat 1
5261 EP Vught

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
februari 2023	vastgesteld	C. Stolzenbach	C. Stolzenbach

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	17
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	19
Artikel 3	Bedrijf	19
Artikel 4	Bedrijf - Nutsvoorzieningen	21
Artikel 5	Bos	22
Artikel 6	Detailhandel	24
Artikel 7	Dienstverlening	26
Artikel 8	Gemengd	29
Artikel 9	Groen	31
Artikel 10	Groen - Park	34
Artikel 11	Horeca	36
Artikel 12	Maatschappelijk	39
Artikel 13	Natuur	42
Artikel 14	Sport	44
Artikel 15	Verkeer	46
Artikel 16	Verkeer - Railverkeer	48
Artikel 17	Water	49
Artikel 18	Waterstaat - Waterkering	50
Artikel 19	Wonen	52
Hoofdstuk 3	Algemene regels	57
Artikel 20	Anti-dubbeltel regel	57
Artikel 21	Algemene bouwregels	58
Artikel 22	Algemene gebruiksregels	59
Artikel 23	Algemene aanduidingsregels	62
Artikel 24	Algemene afwijkingsregels	65
Artikel 25	Algemene wijzigingsregels	66
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	67
Artikel 26	Overgangsrecht	67
Artikel 27	Slotregel	68

vastgesteld bestemmingsplan Vught Noord 2022

Gemeente Vught

Projectnummer 478521.100

vastgesteld bestemmingsplan Vught Noord 2022

Gemeente Vught

Projectnummer 478521.100

Regels

vastgesteld bestemmingsplan Vught Noord 2022

Gemeente Vught

Projectnummer 478521.100

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Vught Noord 2022 met identificatienummer NL.IMRO.0865.vghBPvghnoord-VG01 van de gemeente Vught;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaald planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanbouw:

een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, één geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aaneengebouwd:

een gebouw, deel uitmakend van een bouwmassa, bestaande uit drie of meer aan elkaar gebouwde grondgebonden hoofdgebouwen;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bebouwingspercentage:

een op de kaart of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwvlak aangeeft, dat ten hoogste bebouwd mag worden;

1.9 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;

1.10 bedrijf- of beroep aan huis:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal vanuit een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen 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;

1.11 bedrijfsactiviteiten:

vormen van bedrijf vergelijkbaar met of zoals opgenomen in de als bijlage 1 bij de regels opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten;

1.12 bedrijfswoning:

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

1.13 bed & breakfast:

een kleinschalige accommodatie gericht op het bieden van kortdurend toeristisch nachtverblijf met de verzorging van ontbijt zonder dat het een zelfstandige woning/wooneenheid betreft;

1.14 begane grond:

de eerste bouwlaag boven het peil;

1.15 bestaand:

bestaand en legaal aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.19 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;

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.21 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 gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder.

Ter verduidelijking: van bovenkant vloer tot bovenkant vloer;

1.22 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.23 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel:

- a. voorste bouwperceelsgrens: de grens van een bouwperceel gelegen aan een weg waaraan wordt gebouwd, tenzij door burgemeester en wethouders een andere perceelsgrens als zodanig wordt aangewezen;
- b. zijdelingse bouwperceelsgrens: de grens van een bouwperceel die loodrecht of nagenoeg loodrecht staat op de voorste bouwperceelsgrens;
- c. achterste bouwperceelsgrens: de meest van de weg af gelegen bouwperceelsgrens, evenwijdig of nagenoeg evenwijdig aan de voorste bouwperceelsgrens;

1.24 bouwvlak:

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

1.25 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;

1.26 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.27 calamiteit:

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

1.28 carport:

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

1.29 cultuurhistorische waarde:

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;

1.30 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.31 dakkapel:

uit een hellend dak stekende uitbouw;

1.32 detailhandel:

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

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

1.33 dienstverlening:

a. zakelijke dienstverlening:

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

b. persoonlijke dienstverlening:

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

1.34 dove gevel:

een gevel, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, zonder te openen delen;

1.35 eigen terrein:

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

1.36 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;

1.37 erker:

een bouwkundig ondergeschikt uitgebouwd gedeelte (uitbouw) van een woning aan een gevel, in één bouwlaag;

1.38 escortbedrijf:

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

1.39 evenement:

een activiteit gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden en/of gericht op vermaak en ontspanning;

1.40 extensieve dagrecreatie:

vrijtijdsbesteding die in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, vissen, zwemmen, roeien, kanoën etc, die plaats vindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang;

1.41 functie:

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

1.42 garagebox:

een bouwwerk dat primair bedoeld is voor stallingsruimte voor motorvoertuigen en de berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen;

1.43 gebouw:

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

1.44 geluidgevoelig gebouw:

een gebouw of deel van een gebouw dat geluidgevoelig is op grond van de Wet geluidhinder juncto het Besluit geluidhinder;

1.45 geluidgevoelig object:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.46 geluidscherm:

een scherm dat geluid vanwege een geluidbron reduceert;

1.47 geschakelde woning:

woningen waarvan de hoofdgebouwen door middel van een bijgebouw met elkaar zijn verbonden;

1.48 gestapeld:

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

1.49 hoofdgebouw:

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

1.50 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:

- a. **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;

- b. **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 avonden plaatsvindt, zoals een cafetaria, snackbar, afhaalcentrum, automatiek;
- c. **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 avonden plaatsvindt, zoals een café, restaurant, hotel en pension;
- d. **categorie 4:** vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonden 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;

1.51 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;

1.52 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;

1.53 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°;

1.54 kelder:

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

1.55 maatschappelijke en culturele voorzieningen:

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd/kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart/begraafplaats, bibliotheken, verenigingsleven en/of defensie/militaire zaken, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen;

1.56 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;

1.57 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 met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

- 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 nok:**
de snijlijn van twee hellende vlakken;
- 1.60 nutsvoorziening:**
voorziening ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;
- 1.61 onderbouw:**
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen;
- 1.62 ondergeschikte activiteit:**
een activiteit van zeer beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft;
- 1.63 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;
- 1.64 ondergronds bouwwerk:**
een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen onder peil;
- 1.65 opslag:**
het opbergen van materialen met de bedoeling en op een dergelijke wijze, dat men later weer over het materiaal kan beschikken;
- 1.66 overkapping:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met tenminste een dak en niet of slechts aan één zijde voorzien van een wand, bestaande wanden van overige gebouwen meegerekend;
- 1.67 pand:**
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;
- 1.68 park:**
een complex van gronden, bestaand bos, bosschages en/of weilanden, meestal door vijvers en kunstmatige aanleg verfraaid en door de samenhang, verschijningsvorm en/of cultuurhistorische waarden bepalend voor de groenstructuur van de omgeving en de gemeente als geheel;
- 1.69 parkeergelegenheid/parkeervoorzieningen:**
elke stallingsgelegenheid op zowel openbaar als particulier terrein ten behoeve van een motorvoertuig op meer dan twee wielen;

1.70 parkeernota gemeente Vught:

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

1.71 peil:

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

1.72 perceelsgrens:

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.73 pergola:

een bouwwerk bestaande uit verticale pijlers, al dan niet verbonden met een muur van maximaal 1 meter hoog, horizontaal met een lat of enige latten verbonden en opgericht met het oogmerk om hierover planten te laten groeien;

1.74 prostitutie:

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

1.75 retentiegebied:

gebied waar het water bij hevige regenval tijdelijk geborgen kan worden;

1.76 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische-pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichtingen worden in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksclub, een privé-huis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.77 stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n);

1.78 straatmeubilair:

verkeersgeleiders, rampalen/amsterdammertjes, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame,abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen en daarmee vergelijkbare objecten;

1.79 terras:

een buiten de besloten ruimte van de inrichting liggend deel van het horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie worden bereid en/of verstrekt;

- 1.80 tuin:**
niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;
- 1.81 twee-aaneengebouwd:**
een gebouw, deel uitmakend van een bouwmassa bestaande uit twee hoofdgebouwen, waarvan een hoofdgebouw aan maximaal één zijde grenst/aansluit aan een ander hoofdgebouw;
- 1.82 uitbouw:**
een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een ruimte in het hoofdgebouw inhoudt;
- 1.83 vloeroppervlakte:**
de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;
- 1.84 voorgevel:**
de naar de weg gekeerde gevel(s) van een gebouw, welke door de gevelindeling als meest representatieve gevel(s) van het gebouw dient te worden aangemerkt;
- 1.85 voorgevelrooilijn:**
denkbeeldige lijn die loopt langs of evenwijdig aan de voor- en, indien van toepassing, zijgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelgrenzen;
- 1.86 voorziening van algemeen nut:**
voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;
- 1.87 vrijstaand:**
bebouwing waarvan het hoofdgebouw niet grenst of aansluit aan andere hoofdgebouwen;
- 1.88 waardevolle boom:**
een bijzondere beschermwaardige boom en met een bijzondere schoonheid- of zeldzaamheidswaarde, of een bijzondere functie voor de omgeving, die als zodanig is geregistreerd en opgenomen in beleid van de gemeente Vught;
- 1.89 waardevolle groenstructuur:**
een bijzondere beschermwaardige groenstructuur en/of boomstructuur met een bijzondere schoonheid- of zeldzaamheidswaarde, of een bijzondere functie voor de omgeving, die als zodanig is geregistreerd en opgenomen in beleid van de gemeente Vught;
- 1.90 water en waterhuishoudkundige voorzieningen:**
al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc;

1.91 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;

1.92 wellness:

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op ontspanning, verzorging en beauty, waaronder een spa en sauna;

1.93 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, niet zijnde een bijzondere woonvorm, en/of voor de huisvesting van maximaal vier personen waarbij de voorzieningen met elkaar worden gedeeld en wanneer er daarnaast geen ander huishouden in het gebouw is ondergebracht;

1.94 wonen:

het met een vast karakter huisvesten van één afzonderlijk huishouden in een woning;

1.95 woonwagen:

voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst;

1.96 zorgwoning:

een gebouw in gebruik als zelfstandige woning gericht op het verlenen van zorg.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden:

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

2.2 bebouwingspercentage:

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

2.3 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

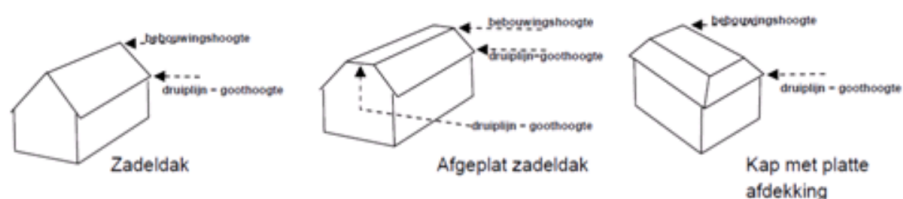
tussen de grens van het bouwperceel en enig punt van het op het bouwperceel voorkomend bouwwerk;

2.5 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. Voor zover een bouwwerk zich bevindt op een erf- of perceelsgrens wordt gemeten aan de kant waar het aansluitende afgewerkte terrein het hoogst is;

2.6 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij de bepaling van de goothoogte wordt een dakkapel op het hoofdgebouw niet meegerekend mits niet breder dan 3/4 van het dakoppervlak. Met onderstaande tekeningen is aangegeven wat wordt aangemerkt als goothoogte;



2.7 inhoud van een bouwwerk:

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

2.8 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.9 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

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

2.10 bedrijfsvloeroppervlakte:

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

2.11 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.12 ondergronds (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.13 maten:

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uitsluitend in milieucategorie 1 zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ondergeschikte parkeer- en groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

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

- a. gebouwen dienen uitsluitend in het bouwvlak te worden opgericht;
- b. (bedrijfs)woningen zijn niet toegestaan;
- c. gebouwen mogen uitsluitend in één bouwlaag worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van een bouwlaag mag niet meer dan 4,50 meter bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, worden gebouwd, met dien verstande dat:

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximale bouwhoogte van 6 meter, mits:

- a. deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vanuit het oogpunt van de functie noodzakelijk zijn;
- b. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
- c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor de omgeving ontstaan of kunnen ontstaan;
- d. waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. wonen;
- c. detailhandel;
- d. buitenopslag;
- e. bed & breakfast;
- f. kamperen;
- g. horeca.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a voor bedrijven in categorie 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten mits:
 - a. de woon- en leefomgeving en belangen van derden in de directe omgeving niet worden geschaad;
 - b. het niet betreft geluidhinder veroorzakende inrichtingen als bedoeld in bijlage 1 onderdeel C Besluit omgevingsrecht.
2. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a voor bedrijven in categorie 1 of 2, indien deze niet voorkomen op de Lijst van Bedrijfsactiviteiten mits:
 - a. de activiteiten van het desbetreffende bedrijf voor wat betreft de afstand naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met bedrijven in categorie 1 of 2 van deze Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
 - b. de woon- en leefomgeving en belangen van derden in de directe omgeving niet worden geschaad;
 - c. het niet betreft geluidhinder veroorzakende inrichtingen als bedoeld in bijlage 1 onderdeel C Besluit omgevingsrecht.

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorzieningen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorzieningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
- b. ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen gebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. gebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,50 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 5 meter bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van telecomunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 20 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2. sub d. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits:

- a. dit nodig is voor de veiligheid en het functioneren van de betreffende nutsvoorziening;
- b. de bouwhoogte van het bouwwerk niet meer dan 8 meter bedraagt;
- c. geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. wonen;
- c. detailhandel;
- d. buitenopslag;
- e. bed & breakfast;
- f. kamperen;
- g. horeca.

Artikel 5 Bos

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos en bebossing;
- b. groenvoorzieningen;
- c. wegen, bruggen en paden;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. extensieve dagrecreatieve doeleinden, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, picknicken;
- f. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden:

- a. opslag van onbruikbare althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. een jongerenontmoetingsplek (JOP);
- d. het aanleggen van parkeervoorzieningen;
- e. als staanplaats of ligplaats van onderkomens, tenzij de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met in het park uit te voeren werken of werkzaamheden, gedurende de periode waarin deze werken en werkzaamheden worden uitgevoerd;
- f. als sport- of wedstrijdterreinen en buitenmaneges;
- g. voor het beproeven van voertuigen, voor de beoefening van de motorsport, voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen;
- h. voor het racen of crossen met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen;
- i. als staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- j. kamperen;
- k. voor het winnen van bosstrooisel en mos.

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

5.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verrichten van werkzaamheden die de dood of ernstige beschadiging van houtgewas als gevolg kunnen hebben, anders dan bij wijze van verzorging van het aanwezige houtgewas;

- b. het aanleggen van verhardingen;
- c. het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden.

5.4.2 Uitzondering op verbod

Het onder 5.4.1 van dit artikel bedoelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

5.4.3 Voorwaarden

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden.

Artikel 6 Detailhandel

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- b. wonen, overeenkomstig het bestaande aantal (bedrijfs)woningen voor zover legaal aanwezig op het moment van het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- c. ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen gebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwwlak', met uitzondering van het bepaalde in 6.2.3 en 6.2.4;
- b. het bouwwlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 7 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- e. gebouwen dienen in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.

6.2.2 (Bedrijfs)woning(en)

Voor (een) bestaande (bedrijfs)woning (en) zoals genoemd onder 6.1 lid b. dienen bij verbouw of nieuwbouw de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- a. de (bedrijfs)woning dient binnen het bouwwlak te worden gebouwd;
- b. de inhoud van een (bedrijfs)woning mag maximaal 600 m³ bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 14 meter bedragen;
- e. de voorgevel van de (bedrijfs)woning dient in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.

6.2.3 Bijgebouwen

Bij de bouw van bijgebouwen dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- a. de totale oppervlakte van de bebouwing bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwperceel zulks tot een maximum van 300 m²;
- b. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'bijgebouwen' en binnen het bouwwlak worden opgericht;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3,25 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 meter bedragen.

6.2.4 Erkers

Erkers aansluitend aan een (bedrijfs)woning buiten het bouwwlak zijn toegestaan onder de volgende bepalingen:

- a. de breedte bedraagt maximaal 60% van de breedte van de voorgevel zulks tot een maximum van 4 meter;
- b. de diepte bedraagt niet meer dan 1,50 meter;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag en
- d. de afstand tot aan erfgrenzen bedraagt minimaal 3 meter.

6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, worden gebouwd, met dien verstande, dat:

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

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2 voor het oprichten van dakterrassen bij een bestaande (bedrijfs)woning op een aan- en uitbouw met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. tot maximaal 3 meter vanuit de oorspronkelijke zij- of achtergevel aan de achterzijde gemeten;
- b. de afstand tot de perceelsgrens minimaal 2 meter bedraagt.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. volumineuze detailhandel;
- b. kamperen;
- c. horeca;
- d. zelfstandige bewoning van bijgebouwen, uitgezonderd bewoning in het kader van mantelzorg;
- e. bed & breakfast.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Detailhandel' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' mits:

- a. de detailhandelsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- b. de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- c. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en de omvang van het wijzigingsplan met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- d. de woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundig beeld;
- e. in het wijzigingsplan bouwvlakken, bijgebouwvlakken, bouwhoogten, aantallen en soort woningen worden opgenomen en voor het overige zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 19 van deze regels.

Artikel 7 Dienstverlening

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. kantoor;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen' zijn de gronden tevens bestemd voor wonen;
- d. wonen is ook toegestaan, overeenkomstig het bestaande aantal (bedrijfs)woningen voor zover legaal aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is tevens één (bedrijfs)woning toegestaan;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf' een kinderdagverblijf;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - buitenruimte kinderdagverblijf' tevens voor een buitenruimte bij een kinderdagverblijf;
- h. ondergeschikte parkeer- en groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met uitzondering van het bepaalde in 7.2.3 en 7.2.4 ;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' mag het aantal bouwlagen niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 7 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- f. gebouwen dienen in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.

7.2.2 (Bedrijfs)woning(en)

Voor (een) (bedrijfs)woning (en) zoals genoemd onder 7.1 lid c. of d. of een bedrijfswoning zoals genoemd onder 7.1 lid e. dienen bij verbouw of nieuwbouw de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- a. de (bedrijfs)woning dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de inhoud van een (bedrijfs)woning, exclusief bijgebouwen, mag maximaal 600 m³ bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 14 meter bedragen.;
- e. de voorgevel van een (bedrijfs)woning dient in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.

7.2.3 Bijgebouwen

Bij de bouw van bijgebouwen dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- a. de totale oppervlakte van de bebouwing bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwperceel zulks tot een maximum van 300 m²;
- b. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'bijgebouwen' en binnen het

- bouwvlak worden opgericht;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3,25 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 meter bedragen.

7.2.4 Erkers

Erkers aansluitend aan een (bedrijfs)woning buiten het bouwvlak zijn toegestaan onder de volgende bepalingen:

- a. de breedte bedraagt maximaal 60% van de breedte van de voorgevel zulks tot een maximum van 4 meter;
- b. de diepte bedraagt niet meer dan 1,50 meter;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag en de afstand tot aan erfgrenzen bedraagt minimaal 3 meter.

7.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2 voor het oprichten van dakterrassen bij een bestaande (bedrijfs)woning op een aan- en uitbouw met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. tot maximaal 3 meter vanuit de oorspronkelijke zij- of achtergevel aan de achterzijde gemeten;
- b. de afstand tot de perceelsgrens minimaal 2 meter bedraagt.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Wonen

Wonen is enkel toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. wonen in bestaande, op het moment van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan aanwezige legale (bedrijfs)woningen is toegestaan;
- b. wonen is ook toegestaan binnen de functieaanduiding 'wonen';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.

7.4.2 Strijdig gebruik

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

- a. bed & breakfast;
- b. zelfstandige bewoning van bijgebouwen, uitgezonderd bewoning in het kader van mantelzorg;
- c. kamperen;
- d. detailhandel, anders dan ondergeschikt aan de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden;
- e. horeca.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Dienstverlening' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' mits:

- a. de dienstverleningsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- b. de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- c. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en de omvang van het wijzigingsplan met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- d. de woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundig beeld;
- e. in het wijzigingsplan bouwvlakken, bijgebouwvlakken, bouwhoogten, aantallen en soort woningen worden opgenomen en voor het overige zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 19 van deze regels.

Artikel 8 Gemengd

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- a. de vestiging van horecabedrijven tot en met categorie 3, inclusief terras;
- b. wellnessvoorzieningen;
- c. detailhandel tot een maximum van 100 m² bvo en uitsluitend op de begane grond;
- d. maximaal één woning per bouwvlak;
- e. zakelijke dienstverlening tot een maximum van 50% van het vloeroppervlak van het gebouw;
- f. ondergeschikte parkeer- en groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is opgenomen, dan geldt dit percentage als maximum bebouwingspercentage;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ondergeschikte bouwdelen' mogen uitsluitend trappenhuizen, liftschachten, entrees bij de bestaande gebouwen worden gebouwd, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 - 1. de goot- c.q. mag niet meer bedragen dan die van het aangrenzende hoofdgebouwen;
 - 2. de breedte mag niet meer bedragen dan 20% van voorgevel van het aangrenzende hoofdgebouw.
- d. de goothoogte mag niet meer dan 7 meter bedragen, tenzij op de verbeelding een maximum goothoogte is opgenomen, dan geldt deze goothoogte als maximum;
- e. de bouwhoogte mag niet meer dan 12 meter bedragen, tenzij op de verbeelding een maximum bouwhoogte is opgenomen, dan geldt deze bouwhoogte als maximum;
- f. gebouwen dienen in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. zelfstandige bewoning van bijgebouwen, uitgezonderd bewoning in het kader van mantelzorg;
- c. detailhandel;
- d. horeca;
- e. bed & breakfast;
- f. kamperen.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. wegen, fiets- en voetpaden;
- d. bestaande parkeervoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens voor een parkeerterrein;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'scouting' het verenigingsleven in de vorm van een bij de scouting behorende buitenactiviteiten, tijdelijk kamperen daaronder begrepen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - retentiegebied' een retentiegebied;
- h. ondergeschikte voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, straatmeubilair, bijbehorende verhardingen, voorzieningen van algemeen nut, water, pompputten en waterhuishoudkundige voorzieningen en dergelijke;
- i. overwegen, bruggen en duikers.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de regels van artikel 21.3.

9.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de hoogte van verlichtingsarmaturen mag maximaal 8 meter bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,25 meter bedragen.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Gebruik ten behoeve van de Scouting

Ter plaatse van de aanduiding 'scouting' zijn bij de Scouting behorende (buiten)activiteiten toegestaan, waaronder tevens tijdelijk kamperen wordt verstaan.

9.3.2 Strijdig gebruik

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

- a. opslag van onbruikbare althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. als staanplaats of ligplaats van onderkomens, tenzij de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met in het park uit te voeren werken of werkzaamheden, gedurende de periode waarin deze werken en werkzaamheden worden uitgevoerd;

- d. voor het beproeven van voertuigen, voor de beoefening van de motorsport, voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen;
- e. voor het racen of crossen met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen;
- f. als staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- g. voor het winnen van bosstrooisel en mos;
- h. een jongerenontmoetingsplek (JOP);
- i. het aanleggen van nieuwe parkeervoorzieningen, uitgezonderd binnen de aanduiding 'parkeerterrein';
- j. als sport- of wedstrijdterreinen, met uitzondering van het bepaalde in 9.3.1;
- k. kamperen, met uitzondering van het bepaalde in 9.3.1;
- l. buitenmaneges.

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

9.4.1 Afwijken voor het realiseren van parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.3.2 onder i. voor het realiseren van maximaal 5 parkeerplaatsen per 1.000 m², mits:

- a. de parkeerbehoefte, overeenkomstig het geldende parkeerbeleid en de 'Parkeernota 2013-2022', of daarop volgende parkeernota is aangetoond;
- b. de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft;
- c. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- d. waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad.

9.4.2 Jongeren ontmoetingsplekken (JOP's)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.3.2 onder h voor het oprichten van JOP's, onder de voorwaarde dat:

- a. de afstand tot de woningen minimaal 25 meter bedraagt;
- b. het oppervlak van het te plaatsen onderkomen maximaal 25 m² bedraagt;
- c. de bouwhoogte van het te plaatsen onderkomen maximaal 3,25 meter bedraagt.

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

9.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, fiets- en voetpaden of parkeervoorzieningen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het verrichten van werkzaamheden, die de dood of ernstige beschadiging van houtgewas als gevolg kunnen hebben, anders dan bij wijze van verzorging van het aanwezige houtgewas;
- d. het aanbrengen en/of verleggen van oeverbeschoeiingen en het graven en/of aanleggen dan wel dempen van waterlopen/waterpartijen.

9.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 9.5.1 is niet van toepassing voor het uitvoeren van werkzaamheden, die:

- a. betrekking hebben op het normaal beheer en onderhoud;

- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

9.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 9.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en archeologische waarden van de gronden ontstaat of kan ontstaan.

Artikel 10 Groen - Park

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Park' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen mede ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. instandhouding en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische en archeologische waarden;
- d. duurzaam bodem- en waterbeheer, waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratievoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - buitenruimte kinderdagverblijf' tevens voor een buitenruimte bij een kinderdagverblijf;
- f. in ondergeschikte mate: voor extensief recreatief medegebruik.

10.2 Bouwregels

Op de voor Groen - Park aangewezen grond mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2 voor het toestaan van gebouwen en/of bouwwerken ten behoeve van opslag van gereedschap, het onderbrengen van dieren en erfafscheidingen, onder de voorwaarden dat:

- a. het bebouwd oppervlak van gebouwen en/of bouwwerken bedraagt maximaal 120 m² en de goothoogte 3,25 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;
- c. de gebouwen plat of met een kap van maximaal 60° worden afgedekt.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden:

- a. opslag van onbruikbare althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. als staanplaats of ligplaats van onderkomens, tenzij de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met in het park uit te voeren werken of werkzaamheden, gedurende de periode waarin deze werken en werkzaamheden worden uitgevoerd;
- d. voor het beproeven van voertuigen, voor de beoefening van de motorsport, voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen;
- e. voor het racen of crossen met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen;
- f. als staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- g. voor het winnen van bosstrooisel en mos;
- h. een jongerenontmoetingsplek (JOP);
- i. het aanleggen van nieuwe parkeervoorzieningen;
- j. als sport- of wedstrijdterreinen en buitenmaneges;
- k. kamperen.

10.4.2 Afwijking voor het realiseren van parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.4.1 onder i. voor het realiseren van maximaal 5 parkeervoorzieningen per 1.000 m², mits:

- a. de parkeerbehoefte, overeenkomstig het parkeerbeleid en de 'Parkeernota 2013-2022', of daarop volgende parkeernota, van de gemeente Vught, is aangetoond;
- b. de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft;
- c. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- d. waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad.

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

10.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, fiets- en voetpaden of parkeervoorzieningen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het verrichten van werkzaamheden, die de dood of ernstige beschadiging van houtgewas als gevolg kunnen hebben, anders dan bij wijze van verzorging van het aanwezige houtgewas;
- d. het aanbrengen en/of verleggen van oeverbeschoeiingen en het graven en/of aanleggen dan wel dempen van waterlopen/waterpartijen.

10.5.2 Uitzondering op het verbod

Het onder 10.5.1 van dit artikel bedoelde verbod is niet van toepassing op:

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

10.5.3 Voorwaarden

Aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden.

Artikel 11 Horeca

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de vestiging van horecabedrijven tot en met categorie 3;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4' voor de vestiging van horecabedrijven tot en met categorie 4;
- c. één (bedrijfs)woning per horecabedrijf;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'wellness' zijn de gronden tevens bestemd voor sport- en wellnessvoorzieningen tot een oppervlakte van maximaal 30% van het bouwvlak alsmede voor detailhandel tot een maximum oppervlak van 50 m²;
- e. bijbehorende terrassen;
- f. ondergeschikte parkeer- en groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Het bebouwingspercentage per bouwvlak bedraagt niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage'. Is er geen bebouwingspercentage opgenomen, dan mag het gehele bouwvlak worden bebouwd.

11.2.2 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met uitzondering van het bepaalde in 11.2.4 en 11.2.5
- b. de goothoogte bedraagt maximaal de 'maximum goothoogte' zoals aangeduid op de planverbeelding. Indien geen aanduiding is opgenomen, dan mag de goothoogte niet meer dan 8 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal de 'maximum bouwhoogte' zoals aangeduid op de planverbeelding. Indien geen aanduiding is opgenomen, dan mag de bouwhoogte niet meer dan 14 meter bedragen;
- d. gebouwen dienen in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.

11.2.3 (Bedrijfs)woning

Voor een (bedrijfs)woning dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- a. de (bedrijfs)woning dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de inhoud van een (bedrijfs)woning, exclusief bijgebouwen mag maximaal 600 m³ bedragen;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal de 'maximum goothoogte' zoals aangeduid op de planverbeelding. Indien geen aanduiding is opgenomen, dan mag de goothoogte niet meer dan 8 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal de bouwhoogte zoals aangeduid op de planverbeelding. Indien geen aanduiding is opgenomen, dan mag de bouwhoogte mag niet meer dan 14 meter bedragen;
- e. de voorgevel van de (bedrijfs)woning dient in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.

11.2.4 Bijgebouwen

Voor bijgebouwen dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- a. per bouwperceel mag er 300 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd mits de gronden buiten het bouwvlak voor niet meer dan 50% worden bebouwd;
- b. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,25 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 5 meter bedragen.

11.2.5 Erkers

Erkers aansluitend aan een (bedrijfs)woning buiten het bouwvlak zijn toegestaan onder de volgende bepalingen:

- a. de breedte bedraagt maximaal 60% van de breedte van de voorgevel zulks tot een maximum van 4 meter;
- b. de diepte bedraagt niet meer dan 1,50 meter;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag;
- d. de afstand tot aan erf grenzen bedraagt minimaal 3 meter.

11.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - reclamemast' maximaal 1 reclamemast waarvan de bouwhoogte niet meer dan 20 meter mag bedragen;
- d. geluidwerende voorzieningen ter plaatse van het perceel Bosscheweg 2 waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5,50 meter mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2 voor het oprichten van dakterrassen bij een (bedrijfs)woning op een aan- en uitbouw met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. tot maximaal 3 meter vanuit de oorspronkelijke zij- of achtergevel aan de achterzijde gemeten;
- b. de afstand tot de perceelsgrens minimaal 2 meter bedraagt.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. zelfstandige bewoning van bijgebouwen, uitgezonderd bewoning in het kader van mantelzorg;
- b. kamperen;
- c. detailhandel, anders dan ondergeschikt aan de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden;
- d. amusementshal, speelautomatenhal, bingozaal, discotheek of winkels ingericht voor tijdelijke verkoop.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

11.5.1 Wijziging naar de bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Horeca' wijzigen in de bestemming 'Wonen' met uitzondering van:

- het perceel aan de Bosscheweg 2,
mits:
 - a. de horeca-activiteiten ter plaatse zijn beëindigd;
 - b. de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
 - c. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en de omvang van het wijzigingsplan met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
 - d. de woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundig beeld;
 - e. in het wijzigingsplan bouwvlakken, bijgebouwvlakken, bouwhoogten, kapvormen, aantallen en soort woningen worden opgenomen. Voor het overige wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 19 van deze regels.

11.5.2 Wijziging naar de bestemming 'Dienstverlening'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Horeca' wijzigen in de bestemming 'Dienstverlening' mits:

- a. de horeca-activiteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- b. het betreft de vestiging van een dienstverlening, die qua aard en functie is afgestemd op het voorzieningenniveau van het plangebied;
- c. de vestiging direct vanaf de openbare weg bereikbaar is en geen verstoring van de verkeersontsluiting- en parkeersituatie in de directe omgeving plaatsvindt;
- d. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en de omvang van het wijzigingsplan, met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- e. de vestiging inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig beeld;
- f. voor het overige wordt aangesloten bij het bepaalde in de artikel 7 van deze regels.

Artikel 12 Maatschappelijk

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. religieuze doeleinden;
- b. maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven' tevens voor:
 1. het verenigingsleven in de vorm van scouting;
 2. en ondergeschikte horeca ten dienste van het genoemde onder 1. tot een vloeroppervlakte van maximaal 50 m²;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'militaire zaken' tevens voor:
 1. militaire oefendoeleinden, waarbij verplaatsingsmiddelen een ondergeschikte rol spelen;
 2. extensieve dagrecreatie;
 3. bos en bebossing;
 4. groenvoorzieningen;
 5. paden en wegen;
 6. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 7. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' uitsluitend een begraafplaats;
- f. ondergeschikte parkeer- en groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Op de in lid 12.1 bedoelde gronden mogen gebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' waar het bouwvlak tot het maximum aangeduide percentage mag worden bebouwd;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal de 'maximum goothoogte' zoals aangeduid op de planverbeelding. Indien geen aanduiding is opgenomen, dan mag de goothoogte niet meer dan 7 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal de 'maximum bouwhoogte' zoals aangeduid op de planverbeelding. Indien geen aanduiding is opgenomen, dan mag de bouwhoogte niet meer dan 12 meter bedragen;
- e. gebouwen dienen in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' mag het aantal bouwlagen niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven' mag de bouwhoogte niet meer dan 3,25 meter bedragen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' geldt dat:
 1. de totale oppervlakte van de gebouwen mag niet meer dan 100 m² bedragen;
 2. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 5 meter bedragen.

12.2.2 Bijgebouwen

Bij de bouw van bijgebouwen dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- a. de totale oppervlakte van de bebouwing bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwperceel zulks tot een maximum van 300 m²;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3,25 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 meter bedragen.

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Ontheffing voor kunstwerken, kunstobjecten, speelvoorzieningen

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

- a. deze qua aard en omvang in de omgeving passen, met een maximum oppervlak van maximaal 10 m² per object;
- b. in het geval van speelvoorzieningen: de bodem blijkens een vooraf ingesteld bodemonderzoek niet zodanig is verontreinigd dat wettelijke bezwaren bestaan tegen oprichting.

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

12.4.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'militaire zaken' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verrichten van werkzaamheden, die de dood of ernstige beschadiging van houtgewas als gevolg kunnen hebben, anders dan bij wijze van verzorging van het aanwezige houtgewas;
- b. het aanleggen van verhardingen;
- c. het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden.

12.4.2 Uitzondering verbod

Het in lid 12.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

12.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 12.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden.

12.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. kamperen;
- b. horeca, anders dan ondersteunend aan de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden;
- c. detailhandel;
- d. wonen;
- e. het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige objecten en functies.

Artikel 13 Natuur

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden;
- b. groenvoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - extensieve dagrecreatie' is extensieve dagrecreatie toegestaan;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'park' een park;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. bestaande wegen en paden.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'park' zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van het park;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

13.3 Specifieke gebruiksregels

13.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. opslag van onbruikbare althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. een jongerenontmoetingsplek (JOP);
- d. het aanleggen van parkeervoorzieningen;
- e. als staanplaats of ligplaats van onderkomens, tenzij de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met in het park uit te voeren werken of werkzaamheden, gedurende de periode waarin deze werken en werkzaamheden worden uitgevoerd;
- f. als sport- of wedstrijdterreinen en buitenmaneges;
- g. voor het beproeven van voertuigen, voor de beoefening van de motorsport, voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen;
- h. voor het racen of crossen met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen;
- i. als staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- j. kamperen;
- k. voor het winnen van bosstrooisel en mos.

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

13.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter onder maaiveld een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingswet;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- c. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. het verrichten van werkzaamheden, die de dood of ernstige beschadiging van houtgewas als gevolg kunnen hebben, anders dan bij wijze van verzorging van het aanwezige houtgewas;
- e. het verwijderen van landschapselementen die ten tijde van het van kracht worden van het plan aanwezig waren;
- f. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk;
- g. het aanleggen en/of verharden van wegen, fiets-, wandel- en ruiterspaden.

13.4.2 Uitzondering verbod

Het in lid 13.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

13.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 13.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden.

Artikel 14 Sport

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden met bijbehorende voorzieningen, zoals clubgebouwen, kantines, kleedkamers en materiaalopslag;
- b. ondergeschikte horeca ten dienste van het met de bestemming beoogde gebruik tot een vloeroppervlakte van maximaal 300 m²;
- c. kinder- en buitenschoolse opvang binnen het bouwvlak;
- d. ondergeschikte parkeer- en groenvoorzieningen, medische dienstverlening, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Op de in lid 14.1 bedoelde gronden mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met uitzondering van het bepaalde onder e;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsen- en/of materiaalberging, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m² per bouwperceel;
- f. de goot- en bouwhoogte van een gebouw zoals genoemd onder e. mag niet meer dan 3,25 meter respectievelijk 5 meter bedragen.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen, met uitzondering van het bepaalde in sub b, c en d;
- b. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, ballenvangers en vlaggenmasten mag maximaal 12 meter bedragen, tenzij de bestaande hoogte hoger is, dan geldt de bestaande hoogte als maximale hoogte;
- c. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel;
- d. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel mag niet meer bedragen dan 1 meter.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Kunstwerken, kunstobjecten, speelvoorzieningen

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

- a. deze qua aard en omvang in de omgeving passen, met een maximum oppervlak van 10

- m² per object;
- b. in het geval van speelvoorzieningen: de bodem blijkt een vooraf ingesteld bodemonderzoek niet zodanig is verontreinigd dat wettelijke bezwaren bestaan tegen oprichting;
- c. de hoogte van een bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 5 meter bedraagt.

14.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. horeca, anders dan ondergeschikt aan de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden;
- b. detailhandel;
- c. geluidzoneringsplichtige lawaaisporten;
- d. kinder- en buitenschoolse opvang in een gebouw buiten de aanduiding 'bouwvlak'.
- e. wonen;
- f. kamperen;
- g. bed & breakfast.

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

14.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verrichten van werkzaamheden, die de dood of ernstige beschadiging van houtgewas als gevolg kunnen hebben, anders dan bij wijze van verzorging van het aanwezige houtgewas.

14.5.2 Uitzondering

Het in 14.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

14.5.3 Toelaatbaarheid

De in 14.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en herstel van de aanwezige natuurlijke waarden bomen en houtgewas.

Artikel 15 Verkeer

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. straatmeubilair;
- d. onderdoorgangen en tunnels;
- e. overwegen, bruggen en duikers;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een ondergrondse parkeervoorziening onder een (houten) dak;
- h. groenvoorzieningen;
- i. ondergeschikte voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een ondergrondse parkeervoorziening ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

15.3 Specifieke gebruiksregels

15.3.1 Strijdig gebruik

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

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

15.4 Afwijken van de gebruiksregels

15.4.1 Jongeren ontmoetingsplekken (JOP)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.3.1 onder c voor het oprichten van JOP's, onder de voorwaarde dat:

- a. de afstand tot de woningen minimaal 25 meter bedraagt;
- b. het oppervlak van het te plaatsen onderkomen maximaal 25 m² bedraagt;
- c. de bouwhoogte van het te plaatsen onderkomen maximaal 3,25 meter bedraagt.

vastgesteld bestemmingsplan Vught Noord 2022

Gemeente Vught

Projectnummer 478521.100

Artikel 16 Verkeer - Railverkeer

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegen voor het railverkeer en voorzieningen ten behoeve van het railverkeer;
- b. voorzieningen voor verkeer;
- c. groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder pomp- en blusputten;
- f. duurzaam bodem- en waterbeheer, waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratievoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. nutsvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

16.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- b. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 5,50 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

16.3 Specifieke gebruiksregels

16.3.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 17 Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen, pompstations, gemalen en waterpartijen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder uitwegen, bruggen, duikers, kades en gelijksoortige voorzieningen;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. behoud van de landschappelijke en/of natuurlijke waarde van deze gronden, mede in relatie tot de waarde van het aangrenzend woongebied.

17.2 Bouwregels

Op de in lid 17.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter.

17.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. afvalwaterlozing;
- b. riooloverstort.

Artikel 18 Waterstaat - Waterkering

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de dijk en het dijklichaam met de daarbij behorende waterkerende functie.

18.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze voorschriften is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in de gronden binnen deze bestemming 'Waterstaat - Waterkering' geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder aflatconstructies.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde onder artikel 18.2 en afwijken van de regels voor het bouwen van bouwwerken, zoals toegestaan in overige bestemmingen van deze gronden, met dien verstande dat:

- a. de waterkerende functie van de dijk niet onevenredig mag worden aangetast;
- b. de bepalingen van overige bestemmingen onverkort van toepassing zijn;
- c. de beheerder van de waterkering is gehoord.

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

18.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven of ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verwijderen, ontgraven en vergraven van dijken en taluds;
- c. het aanleggen, veranderen of dempen van waterlopen;
- d. het aanleggen van bestratingen of andere oppervlakteverhardingen;
- e. de aanleg van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen.

18.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 18.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. voorzover hiervoor door de provincie of het waterschap vergunning of ontheffing is verleend en/of waarbij naar het oordeel van burgemeester en wethouders de in het gebied aanwezige landschappelijke of natuurwaarden in voldoende mate in acht zijn genomen.

18.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 18.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie van de dijk.

18.4.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van de in lid 18.4.1 genoemde vergunning te beslissen wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering.

vastgesteld bestemmingsplan Vught Noord 2022

Gemeente Vught

Projectnummer 478521.100

Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen, niet zijnde woonwagens;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een ondergrondse parkeervoorziening onder een (houten) dak;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf' een kinderdagverblijf alsmede (studie)begeleiding en/of loopbaantraining van kinderen, mits ondergeschikt aan het wonen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal' een geluidwal;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van geluidgevoelige objecten;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' tevens voor garageboxen;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. ondergeschikte voorzieningen zoals verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Op de in lid 19.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen
 1. tot een maximum aantal woningen per bouwvlak, zoals aangeduid met 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding;
 2. ter plaatse van de aanduiding:
 - 'gestapeld' zijn uitsluitend meergezinswoningen / gestapelde woningen toegestaan;
 - 'maximum aantal bouwlagen' mag het aantal bouwlagen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- b. bijgebouwen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal' is het uitsluitend toegestaan om bijgebouwen en/of andere bouwwerken op te richten met een minimale bouwhoogte van 4 meter als gevolg van de akoestische situatie ter plaatse;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.

19.2.2 Woningen

Bij de bouw van woningen dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- a. een woning dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de voorgevel van de woning dient voor ten minste 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
- d. de voorgevelbreedte van een woning dient ten minste 5 meter te bedragen;
- e. de goothoogte bedraagt maximaal de 'maximum goothoogte' zoals aangeduid op de planverbeelding. Indien geen aanduiding is opgenomen, dan mag de goothoogte niet meer dan 8 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte bedraagt maximaal de 'maximum bouwhoogte' zoals aangeduid op de planverbeelding. Indien geen aanduiding is opgenomen, dan mag de bouwhoogte niet meer dan 14 meter bedragen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' mag uitsluitend een woning worden opgericht met aan de aangeduide zijde een dove gevel zoals bedoeld in artikel 1b van de Wet geluidhinder.

19.2.3 Bijgebouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' en binnen het 'bouwvlak' mogen bijgebouwen worden opgericht ten dienste van de bestemming met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de totale oppervlakte van de bebouwing bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwperceel zulks tot een maximum van 300 m²;
- b. de goothoogte van bijgebouwen binnen de aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt maximaal 3,25 meter, tenzij op de verbeelding een andere hoogte is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen binnen de aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt maximaal 5 meter, tenzij op de verbeelding een andere hoogte is aangegeven;
- d. de goothoogte van bijgebouwen binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 3,25 meter;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 5 meter.

19.2.4 Erkers

Erkers aansluitend aan een woning buiten het bouwvlak zijn toegestaan met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. de breedte bedraagt maximaal 60% van de breedte van de voorgevel, zulks tot een maximum van 4 meter;
- b. de diepte bedraagt niet meer dan 1,50 meter;
- c. de hoogte bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag en de afstand tot aan erfgrenzen bedraagt minimaal 3 meter.

19.2.5 Garageboxen

Ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' mogen worden opgericht garageboxen ten dienste van de bestemming met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. garageboxen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,25 meter.

19.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- c. de bouwhoogte van een pergola mag niet meer bedragen dan 2,50 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' en 'bouwvlak' is per bouwperceel één onoverdekt zwembad toegestaan met een bouwdiepte van 6 meter en een oppervlakte van maximaal 120 m²;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' en 'bouwvlak' is per bouwperceel één onoverdekte tennisbaan toegestaan.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Afwijkingsbevoegdheid voor het realiseren van een extra woning

Het bevoegd gezag kan afwijken van artikel 19.2.1 voor het realiseren van één extra woning per bestaande woning onder de voorwaarden dat:

- a. de inhoud van de bestaande woning minimaal 750 m³ bedraagt;

- b. de inhoud van elke woning minimaal 350 m³ bedraagt;
- c. de te realiseren extra woning past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- d. voor de parkeerbehoefte wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 22.2;
- e. de cultuurhistorische en/of architectonische waarden behouden te blijven;
- f. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
- g. geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu van belendingen.

19.3.2 Afwijkingsbevoegdheid voor hogere terrein- en erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan in het belang van de veiligheid van de bewoners afwijken van artikel 19.2.6 sub b. onder de voorwaarden dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
- b. geen nadelige gevolgen ontstaan voor de verkeersveiligheid;
- c. belangen van derden, het woongenot daaronder begrepen, niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad.

19.3.3 Afwijkingsbevoegdheid voor het realiseren van een mantelzorgwoning in een vrijstaand bijgebouw

Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels voor realisering van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw onder de voorwaarden dat:

- a. de mantelzorgvoorziening is bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;
- b. de behoefte aan mantelzorg is aangetoond;
- c. er geen zelfstandige woning ontstaat;
- d. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening maximaal 80 m² bedraagt;
- e. de mantelzorgvoorziening qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
- f. de mantelzorgvoorziening niet leidt tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
- g. zodra de noodzaak van de mantelzorgvoorziening is komen te vervallen, het gebruik als woonruimte wordt beëindigd.

19.3.4 Afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen van een zwembad of tennisbaan buiten de bouwaanduiding 'bijgebouwen' en het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels voor het bouwen in het bestemmingsvlak buiten de bouwaanduiding 'bijgebouwen' en het 'bouwvlak' voor het bouwen van een zwembad of tennisbaan, onder de voorwaarden dat:

- a. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 5 meter bedraagt;
- b. het totale onbebouwde oppervlak buiten het bouwvlak, niet minder dan 40% bedraagt;
- c. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.

19.3.5 Afwijkingsbevoegdheid voor een hogere maximum goot- en/of bouwhoogte van bijgebouwen bij woningen

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 19.2.3 sub b. t/m e. voor het toestaan van een hogere maximum goot- en/of bouwhoogte van bijgebouwen bij woningen, onder de voorwaarden dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 7 meter bedraagt;
- b. het bijgebouw vanuit het stedenbouwkundig beeld inpasbaar is in zijn omgeving;
- c. door de afwijkende hoogten het ruimtelijke karakter ter plaatse niet wordt aangetast;
- d. er geen sprake is van onevenredige belemmeringen voor de omgeving op het gebied van privacy en dag- en zonlichttoetreding.

19.4 Specifieke gebruiksregels

19.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. milieuzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. detailhandel en/of groothandel;
- c. horeca;
- d. bed & breakfast;
- e. kamerverhuur;
- f. buitenopslag;
- g. zelfstandige bewoning van bijgebouwen, uitgezonderd bewoning in het kader van mantelzorg;
- h. bedrijfsmatige werkruimte ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen'.

19.4.2 Afwijken bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.4.1, sub d. ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/of bijgebouwen bij de woning voor bed & breakfast-voorzieningen, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie, mits:

- a. maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen, tot een maximum van 60 m² voor bed & breakfast voorzieningen wordt gebruikt;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteiten dienen qua aard, milieubelasting, uitstraling en intensiteit te passen in de woonomgeving;
- d. er is gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. de normale afwikkeling van het verkeer blijft mogelijk en de verkeersveiligheid komt niet in het geding;
- f. er dient een nachregister zoals bedoeld in de Algemeen Plaatselijke Verordening te worden bijgehouden.

vastgesteld bestemmingsplan Vught Noord 2022

Gemeente Vught

Projectnummer 478521.100

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 20 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 21 Algemene bouwregels

21.1 Ondergeschikte bouwdelen

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

21.2 Ondergronds bouwen

21.2.1 Ondergrondse afvalcontainers

Voor het bouwen van ondergrondse afvalcontainers gelden de volgende regels:

- a. de verticale diepte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de inhoud mag niet meer bedragen dan 12 m³.

21.2.2 Kelders

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

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

21.3 Nutsvoorzieningen

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

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

21.4 Monumenten en beeldbepalende panden

- a. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' is een rijksmonument aanwezig.
- b. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' is een gemeentelijk monument aanwezig.
- c. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend' is een beeldbepalend pand aanwezig.
- d. Ter plaatse van de onder a. t/m c. genoemde bouwaanduidingen is de Monumentenverordening Vught 2010 van toepassing.

Artikel 22 Algemene gebruiksregels

22.1 Strijdig gebruik

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

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

22.2 Parkeernormen

22.2.1 Algemeen

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

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

22.2.2 Afwijken voor parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22.2.1 onder a, mits:

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

22.3 Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

22.3.1 Voorwaarden aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

- a. de uitoefening van een ondergeschikt aan huis gebonden beroep in een woning en bijgebouwen bij de woning is toegestaan tot maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m²;
- b. de uitoefening van een ondergeschikt aan huis gebonden bedrijf uitsluitend in milieucategorie 1 zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten, in een woning en bijgebouwen is toegestaan tot maximaal 25% van

- de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m²;
mits:
- c. degene die de activiteiten uitvoert, de hoofdbewoner van de woning is;
 - d. in de parkeerbehoefte wordt voorzien op eigen terrein overeenkomstig de parkeernormen zoals gesteld in artikel 22.2.

22.3.2 Afwijken categorie aan huis gebonden bedrijf

1. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22.3.1 onder b voor bedrijven in categorie 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten of voor bedrijven die naar hun aard en omvang gelijk te stellen zijn aan bedrijven in categorie 2 mits:
 - a. de woon- en leefomgeving en belangen van derden in de directe omgeving niet worden geschaad;
 - b. het niet betreft geluidhinder veroorzakende inrichtingen als bedoeld in bijlage 1 onderdeel C Besluit omgevingsrecht;
 - c. voor het overige voldaan wordt aan de voorwaarden in artikel 22.3.1.
2. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22.3.1 onder b voor bedrijven in categorie 1 of 2, indien deze niet voorkomen op de Lijst van Bedrijfsactiviteiten mits:
 - a. de activiteiten van het desbetreffende bedrijf voor wat betreft de afstand naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met bedrijven in categorie 1 of 2 van deze Lijst;
 - b. de woon- en leefomgeving en belangen van derden in de directe omgeving niet worden geschaad;
 - c. het niet betreft geluidhinder veroorzakende inrichtingen als bedoeld in bijlage 1 onderdeel C Besluit omgevingsrecht;
 - d. voor het overige voldaan wordt aan de voorwaarden in artikel 22.3.1.

22.4 Kamerverhuur

22.4.1 Verbod

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van gebouwen als kamergewijs bewoond pand.

22.4.2 Afwijking

1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.4.1, en toestaan dat gebouwen worden gebruikt als kamergewijs bewoond pand, 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:
 - de minimale gebruiksoppervlakte 9 m² bedraagt;

- de minimale leefoppervlakte 25 m² 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.
2. Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning voor een kamergewijs bewoond pand niet wanneer:
- a. niet wordt voldaan aan het in artikel 22.4.2 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.

22.4.3 Uitzondering

Het in lid 22.4.1 genoemde verbod en de in lid 22.4.2 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 23 Algemene aanduidingsregels

23.1 Overige zone - evenemententerrein

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - evenemententerrein' mogen de gronden, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemming(en), gebruikt worden voor een evenement waarbij de volgende regels gelden:

- a. andere evenementen dan een evenement ten behoeve van jongeren- en jeugdwerk (Jeugd Aktief) zijn niet toegestaan;
- b. overnachten/kamperen ten tijde van het onder a. genoemde evenement is toegestaan;
- c. de duur van het onder a. genoemde evenement bedraagt maximaal 10 dagen (inclusief op- en afbouw).

23.2 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

23.2.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' zijn, behoudens bestaande beperkt kwetsbare objecten, geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid worden toegelaten.

23.2.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 23.2.1 voor (beperkt) kwetsbare objecten, mits:

- a. voorzien wordt in voldoende bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen voor de brandweer;
- b. voorzien wordt in verschillende aanrijdroutes (keuze route is afhankelijk van windrichting);
- c. voorzien wordt in voldoende mogelijkheden voor ontvluchting van objecten;
- d. voorzien wordt in een goede ontvluchting door optimale inrichting/ontsluiting van de openbare ruimte;
- e. in het bouwplan voorzien wordt in een centrale afgrendeling van het circulatiesysteem of andere maatregelen aan nieuwe gebouwen of specifieke bestaande gebouwen die veel mensen huisvesten om de schuilmogelijkheden in geval van een toxisch gas te vergroten;

met dien verstande dat:

- f. voldoende aandacht is voor risicocommunicatie en het voorbereiden/oefenen van bewoners/werknemers op het handelen bij een calamiteit;
- g. een omgevingsvergunning niet eerder wordt verleend dan nadat een advies van de veiligheidsregio is verkregen.

23.3 Vrijwaringszone - spoor

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - spoor' mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemming(en), conform de Spoorwegwet niet worden gebouwd en mogen geen werken of werkzaamheden worden uitgevoerd in strijd met de Spoorwegwet, zonder ontheffing door of vanwege de Minister van Infrastructuur en Milieu.

23.4 Vrijwaringszone - weg

23.4.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - weg' (50 meter uit de kant van het asfalt van rijkswegen) mag ongeacht het bepaalde in de bestemmingsregels geen bebouwing worden opgericht anders dan ten behoeve van verkeersdoeleinden.

23.4.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 23.4.1 voor het oprichten van bebouwing op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'Vrijwaringszone - weg', mits:

- a. dit toekomstige infrastructurele uitbreidingen niet onmogelijk maakt;
- b. dit niet leidt tot uit milieuhygiënisch en/of veiligheidsoogpunt onaanvaardbare situaties;
- c. vooraf de wegbeheerder om advies gevraagd wordt.

23.5 Overige zone - Behoud en herstel watersystemen

De gronden met de aanduiding 'Overige zone - Behoud en herstel watersystemen' zijn, naast de daar voorkomende bestemmingen, tevens bedoeld voor de bescherming, instandhouding en herstel van het watersysteem.

23.5.1 Verbod bouwen

In afwijking van hetgeen elders in deze voorschriften is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden is het verboden om zonder omgevingsvergunning op de gronden met de aanduiding 'Overige zone - Behoud en herstel watersystemen' bouwwerken te bouwen.

23.5.2 Toelaatbaarheid bouwen

De omgevingsvergunning, als bedoeld in lid 23.5.2 wordt slechts verleend als:

- a. geen verwachte nadelige gevolgen of onevenredige schade aanrichten aan het watersysteem;
- b. het betrokken Waterschap is gehoord.

23.5.3 Verbod uitvoeren van werken en werkzaamheden

In afwijking van hetgeen elders in deze voorschriften is bepaald ten aanzien van werken en het uitvoeren van werkzaamheden krachtens de overige bestemmingen van deze gronden is het verboden om zonder omgevingsvergunning op of in de gronden met de aanduiding 'Overige zone - Behoud en herstel watersystemen' de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m²;
- b. het ophogen van gronden.

23.5.4 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 23.5.3 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. van zodanig geringe omvang en ondergeschikte betekenis zijn dat daardoor geen aantasting van het watersysteem plaatsvindt;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

23.5.5 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 23.5.3 wordt slechts verleend indien de genoemde werken of werkzaamheden:

- a. geen verwachte nadelige gevolgen of onevenredige schade aanrichten aan het watersysteem;
- b. het betrokken Waterschap is gehoord.

23.6 Overige zone - groen Stadhouderspark

23.6.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - groen Stadhouderspark' zijn de gronden tevens bestemd voor waardevolle houtopstanden en/of groenstructuren waarbij onder waardevolle houtopstand wordt verstaan:

- a. een boom met een stamdiameter van minimaal 30 centimeter, gemeten op 1,30 meter hoogte boven maaiveld;
- b. waardevolle groenstructuren en bomen, als aangegeven op de bij de regels van het bestemmingsplan toegevoegde kaart in bijlage 2.

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

a Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'overige zone - groen Stadhouderspark' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de waardevolle houtopstanden, geheel of gedeeltelijk te rooien, te vellen of af te breken. Onder vellen wordt mede verstaan: rooien, met inbegrip van verplanten, alsmede het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging of ontsiering van houtopstand ten gevolge kunnen hebben, zoals als gevolg van ondeskundig snoeien, het verwijderen van te veel gestelwortels, het ondeskundig aanbrengen van grond of verharding.

b Toelaatbaarheid

De in 23.6.2 sub a bedoelde werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, onder de volgende voorwaarden:

- zwaarwegend belang dient aangetoond te worden, en;
- aangetoond dient te worden dat er geen andere alternatieven zijn, of;
- de betreffende waardevolle houtopstand is dood, of;
- in geval van een boom, naar boomdeskundige maatstaven sprake van een gevaar of een onveilige situatie.

c Herplantplicht

Het bevoegd gezag kan aan de onder 23.6.2 lid a. bedoelde vergunning voorwaarden verbinden, een herplantplicht daaronder begrepen.

d Uitzondering op het verbod

Het in 23.6.2 sub a vervatte verbod geldt niet voor:

- werken en werkzaamheden binnen het kader van het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer;
- werken en werkzaamheden, die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

23.6.3 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bijlage 2 Waardevolle bomen en groenstructuur wijzigen indien blijkt dat de waardevolle groenstructuur vergroot en/of verkleind moet worden.

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

24.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

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

Artikel 25 Algemene wijzigingsregels

25.1 Overschrijding bestemmingsplangrenzen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 26 Overgangsrecht

26.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

26.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 27 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Vught Noord 2022.