# PLANREGELS

# INHOUDSOPGAVE


**1. INLEIDENDE REGELS ..... 2**

Artikel 1 Begrippen ..... 2

Artikel 2 Wijze van meten ..... 10

**2. BESTEMMINGSREGELS ..... 12**

Artikel 3 Agrarisch ..... 12

Artikel 4 Wonen ..... 13

Artikel 5 Waarde - Archeologie 5 ..... 15

**3. ALGEMENE REGELS ..... 18**

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel ..... 18

Artikel 7 Algemene bouwregels ..... 19

Artikel 8 Algemene gebruiksregels ..... 20

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels ..... 22

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels ..... 23

**4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS ..... 24**

Artikel 11 Overgangsrecht ..... 24

Artikel 12 Slotregel ..... 25

**BIJLAGEN**

Bijlage 1: Bedrijvenlijst

# 1. INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

**1.1 plan:**
het bestemmingsplan 'Schoorstraat 8-10, Helvoirt' met identificatienummer NL.IMRO.0865.vghBPschoorstr810-VG01 van de gemeente Vught.

**1.2 bestemmingsplan:**
De geometrisch bepaalde 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 archeologisch onderzoek**
Diversen vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

**1.8 archeologische rapport**
In rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.

**1.9 archeologische verwachting**
Aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten; de trefkans of verwachting kan uiteenlopen van geen tot laag tot hoog.

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

**1.11 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

**1.12 bedrijf- of beroep aan huis:**
een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkend zijn en die op kleine schaal vanuit een woning en/of daarbij behorende 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.

**1.13 bedrijfsactiviteiten:**
vormen van bedrijf vergelijkbaar met of zoals opgenomen in de als bijlage I bij de regels opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten;

**1.14 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.

**1.15 begane grond:**
de eerste bouwlaag boven het peil.

**1.16 bestaand:**
bestaand en legaal aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

**1.17 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak.

**1.18 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.19 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.

**1.20 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 waaronder ook aan- en uitbouwen.

**1.21 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.

**1.22 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.

**1.23 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.

**1.24 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolgde de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**1.25 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.

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

**1.27 bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**1.28 calamiteit:**
een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig buiten de schuld van de betrokkene veroorzaakt onheil;

**1.29 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;

**1.30 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.

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

**1.35 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.

**1.36 erker:**
een bouwkundig ondergeschikt uitgebouwd gedeelte (uitbouw) van een woning aan een gevel, in één bouwlaag.

**1.37 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.

**1.38 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.

**1.39 extensieve dagrecreatie:**
vrijetijdsbesteding 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;

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

**1.41 gebruiksoppervlakte:**
de oppervlakte gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen

**1.42 geluidgevoelig gebouw:**
een gebouw of deel van een gebouw dat geluidgevoelig is op grond van de Wet geluidhinder juncto het Besluit geluidhinder.

**1.43 geluidgevoelig object:**
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

**1.44 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 belangrijkst is.

**1.45 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 avonduren 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 avonduren 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 avonduren plaatsvindt, een aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals bar-dancings, discotheken, nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie.

**1.46 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.

**1.47 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;

**1.48 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°.

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

**1.50 levensloopbestendige woning:**
een woning welke geschikt is voor bewoning in alle levensfasen, dus welke ook rolstoeltoegankelijk is voor mensen met een lichamelijke beperking, waarbij alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met toilet) zich op de begane grond moeten bevinden en waarbij deze leefruimten zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk zijn.

**1.51 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.

**1.52 nok:**
de snijlijn van twee hellende vlakken.

**1.53 nutsvoorziening:**
voorziening ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

**1.54 onderbouw:**
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen;

**1.55 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.

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

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

**1.58 overkapping:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;

**1.59 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;

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

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

**1.62 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.

**1.63 perceelsgrens:**
een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

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

**1.65 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander, tegen vergoeding.

**1.66 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.

**1.67 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).

**1.68 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.

**1.69 twee-aaneengebouwd:**
een gebouw, deel uitmakend van een bouwmassa bestaande uit twee hoofdgebouwen, waarvan de hoofdbebouwing aan maximaal één zijde grenst/aansluit aan een ander hoofdgebouw.

**1.70 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.

**1.71 vloeroppervlakte:**
de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;

**1.72 voorgevel:**
de gevel die is gelegen aan de zijde van de (hoofd)toerit van een perceel.

**1.73 voorgevelrooilijn:**
denkbeeldige lijn die loopt langs of evenwijdig aan de voor- en, indien van toepassing, zijgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelgrenzen.

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

**1.75 vrijstaand:**
bebouwing waarvan het hoofdgebouw niet grenst of aansluit aan andere hoofdgebouwen.

**1.76 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.

**1.77 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.

**1.78 wellness:**
het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op ontspanning, verzorging en beauty, waaronder een spa en sauna.

**1.79 wonen:**
het met een vast karakter huisvesten van één afzonderlijk huishouden in een woning;

**1.80 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.

**1.81 woonwagen:**
voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst.

## Artikel 2 Wijze van meten

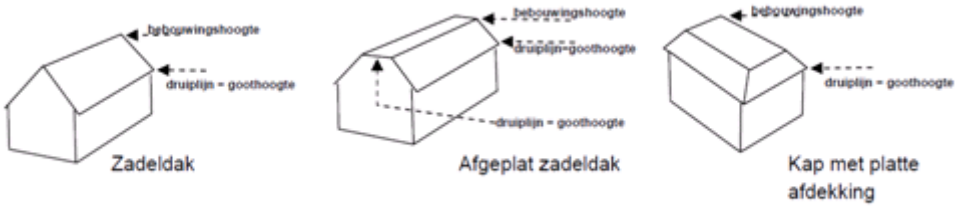
Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**2.1 dakhelling:**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

**2.2 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**
tussen de grens van het bouwperceel en enig punt van het op het bouwperceel voorkomend bouwwerk;

**2.3 de 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.

**2.4 de goothoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij de bepaling van de goothoogte wordt een dakkapel op het hoofdgebouw niet meegerekend. Met onderstaande tekeningen is aangegeven wat wordt aangemerkt als goothoogte




**2.5 de 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.

**2.6 de 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.

**2.7 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:**
tussen de buitenzijde van de gevels of het hart van de scheidsmuren;

**2.8 afstand:**
de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

**2.9 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel**
de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

**2.10 ondergronds (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot de onderkant constructie van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

## 2.11 maten

de maatvoeringen die in meter of $m^2$ zijn uitgedrukt worden op de volgende wijze gemeten:

a. afstanden loodrecht;
b. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkte terrein, 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 0,5 meter buiten beschouwing blijven.

# 2. BESTEMMINGSREGELS

## Artikel 3 Agrarisch

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. behoud en herstel van de aangeduide cultuurhistorische waarden;
b. behoud en herstel van de bestaande landschapselementen;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

### 3.2 Bouwregels

a. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
b. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:
    1. (sleuf)silo"s, windmolens en mestopslagplaatsen mogen niet worden gebouwd;
    2. bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal:
        - erf- en terreinafscheidingen 1 m;
        - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

# Artikel 4 Wonen

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in woningen, niet zijnde woonwagens;
b. Ondergeschikte voorzieningen zoals verkeers- en groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

## 4.2 Bouwregels

*4.2.1 Hoofdgebouw*

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

a. het gebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – levensloopbestendig' zijn alleen levensloopbestendige woningen toegestaan;
d. de voorgevel dient in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
e. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
f. de goothoogte bedraagt maximaal de 'maximum goothoogte' zoals aangeduid op de planverbeelding.
g. de bouwhoogte bedraagt maximaal de 'maximum bouwhoogte' zoals aangeduid op de planverbeelding.

*4.2.2 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. binnen deze aanduiding mogen uitsluitend aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht;
b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag per bouwperceel worden bebouwd tot een oppervlakte van niet meer dan 300 m², dan wel niet meer dan 50% van het binnen hetzelfde bouwperceel aangeduide vlak voor bijgebouwen
c. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,25 meter bedragen
d. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 5 meter bedragen.
e. de oppervlakte van zwembaden, mits niet overdekt, mag niet meer dan 120 m² bedragen.

*4.2.3 Erkers*

Voor het oprichten van erkers aansluitend aan een woning buiten het bouwvlak geldt dat deze zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de breedte van de erker maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van de woning bedraagt tot een maximum van 4 meter;
b. de diepte van de erker niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
c. de hoogte van de erker niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
d. de afstand tot aan erfgrenzen bedraagt minimaal 3 meter.

*4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter, behoudens het bepaalde in sub b en c;
b. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel;
c. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel mag niet meer bedragen dan 1 meter.

d. Overkappingen zijn slechts toegestaan in het bijgebouwen vlak.

## 4.3 Specifieke gebruiksregels

*4.3.1 Strijdig gebruik*

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

a. milieuzoneringsplichtige inrichtingen;
b. detailhandel en/of groothandel;
c. verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
d. seksinrichtingen;
e. kamperen;
f. horeca;
g. opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
h. permanente bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
i. ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' zijn in de garageboxen tevens bedrijfsmatige werk- en/of opslagruimte, opslagruimte, detailhandel of horecadoeleinden verboden;
j. prostitutie.
k. (zelfstandige-) bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
l. opslag van vuurwerk;

*4.3.2 Hemelwaterberging*

Het gebruiken of laten gebruiken van de nieuwe woningen en bijgebouwen binnen de bestemming 'Wonen' is slechts toegestaan indien:

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

*4.3.3 Gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting'*

Het gebruiken of laten gebruiken van de nieuwe woningen binnen de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toegestaan indien maatregelen getroffen worden om het trillingsniveau in de woning terug te brengen naar de streefwaarden zoals opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 1.Streefwaarden trillingsniveau in een woning

| Norm | Dag/avond | | | Nacht | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | $A_1$ | $A_2$ | $A_3$ | $A_1$ | $A_2$ | $A_3$ |
| Wonen | 0,1 | 0,4 | 0,05 | 0,1 | 0,2 | 0,05 |

# Artikel 5 Waarde - Archeologie 5

## 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de op of in de grond aanwezige of te verwachte archeologische waarden.

Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

## 5.2 Bouwregels

*5.2.1 Archeologisch rapport*

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

a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van één bouwwerk of meerdere bouwwerken van tezamen groter dan 250 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m onder maaiveld of dieper dan 0,5 m onder maaiveld bij de aanduiding 'overige zone - enkeerdgronden ', dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld;
b. Indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
    3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
    5. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

*5.2.2 Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

*5.2.3 Advies archeologisch deskundige*

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in lid 5.2.1 sub a, winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door afwijking van de bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

*5.3.1 Vergunningplicht*

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde-archeologie 5' zonder een omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren, indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 250 $m^2$:

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

*5.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in lid 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

*5.3.3 Beoordelingscriteria*

Ten aanzien van de in lid 5.3.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de vergunning kan uitsluitend worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd bezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Als het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg zo nodig een opgraving plaats te vinden;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

*5.3.4 Voorschriften*

Voor zover de in lid 5.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

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

*5.3.5 Advies*

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

## 5.4 Wijzigingsbevoegdheid (alleen voor bestemmingsplannen)

*5.4.1*

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan zodanig wijzigen dat de bestemming 'Waarde- Archeologie 5':

a. naar ligging wordt verschoven, dan wel;
b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel;
c. van bestemming wijzigt in een andere "Waarde – Archeologie 1, 2, 3, 4 of 6",
d. wordt verwijderd.

*5.4.2*

Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder 5.4.1 worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

# 3. ALGEMENE REGELS

## Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

## 7.1 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 0,5 meter bedraagt.

## 7.2 Ondergronds bouwen

*7.2.1 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 $m^3$.

*7.2.2 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.

## 7.3 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 $m^2$ bedragen;
b. de goot- en bouwhoogte van een nutsvoorziening mag niet meer dan 3,25 respectievelijk 5 meter bedragen.

## Artikel 8 Algemene gebruiksregels

### 8.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval 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 de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf;
d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

### 8.2 Parkeernormen

*8.2.1 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 de beleidsnota 'Parkeernota gemeente Vught' moet worden gehanteerd of de daarvoor in de plaats tredende parkeernota.

*8.2.2 Afwijken voor parkeervoorzieningen*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22.2, 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.

### 8.3 Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

*8.3.1 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 van categorie 1, zoals opgenomen in de lijst van bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 van deze regels, 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 8.2.

*8.3.2 Afwijken categorie aan huis gebonden bedrijf*

1. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.3.1 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 8.3.1.
2. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.3.1 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 8.3.1.

## 8.4 Kamerverhuur

*8.4.1 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 als kamergewijs bewoond pand.

*8.4.2 Afwijking*

1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.4.1, 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 6.4.2 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.

*8.4.3 Uitzondering*

Het in lid 8.4.1 genoemde verbod en de in lid 8.4.2 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 9 Algemene aanduidingsregels

## 9.1 Overige zone - attentiezone waterhuishouding

*9.1.1 Aanduidingsomschrijving*

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

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

a Verbod

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

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

b Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 9.2 onder a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

c Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 9.2 onder a zijn slechts toelaatbaar, mits:

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

## 9.2 Overige zone - Natuur Netwerk Brabant

*9.2.1 Aanduidingsomschrijving*

De gronden met de aanduiding 'overige zone - Natuur Netwerk Brabant' zijn, naast de daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het natuurbeheerplan.

*9.2.2 Bouw- en gebruiksregels*

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Natuur Netwerk Brabant' gelden voor bouwen en gebruik de volgende regels:

a. Uitsluitend bestaande bebouwing en bestaande planologische gebruiksregels zijn toegestaan.

*9.2.3 Afwijking*

In afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald zijn, zolang het Natuur Netwerk Brabant niet is gerealiseerd, uitsluitend bestaande bebouwing en bestaande planologische gebruiksactiviteiten toegestaan.

## Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

### 10.1 Overschrijding bestemmingsplangrenzen

a. Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot niet meer dan 2,00 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.

# 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

## Artikel 11 Overgangsrecht

### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 11.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder 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.

d. Het bepaalde onder 1. is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan “Schoorstraat 8-10 Helvoirt”.