VUGHT, HELVOIRTSEWEG 227

bestemmingsplan

BOUW



DLV ADVIES &RESULTAAT

Oostwijk 5
5406 XT Uden

Postbus 511
5400 AM Uden

0413 33 68 00
info@dlvadvies.nl

www.dlvadvies.nl

Vught, Helvoirtseweg 227

bestemmingsplan

Vast te stellen

Directeur
Dhr. J.S.M. de Groot
Adviseur Ruimtelijke Ordening
Dhr. K. Oostendorp

Datum:
19 september 2024

Inhoudsopgave

Planregels **3**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 19
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **20**
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 1 20
Artikel 4 Wonen 23
Artikel 5 Waarde - Archeologie 5 27
Artikel 6 Waarde - Archeologie 6 30
Hoofdstuk 3 Algemene regels **33**
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 33
Artikel 8 Algemene bouwregels 34
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 35
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels 37
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 39
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels 40
Artikel 13 Algemene procedureregels 41
Artikel 14 Overige regels 42
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **43**
Artikel 15 Overgangsrecht 43
Artikel 16 Slotregel 44

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan "Vught, Helvoirtseweg 227" met identificatienummer NL.IMRO.0865.bgBPHelvoirtswg227-VG01 van de gemeente Vught;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aanduidingsvlak:
een vlak, door aanduidingsgrenzen van andere vlakken gescheiden;

1.6 aardkundige waarden en kenmerken:
waarden en kenmerken van een gebied die vanwege geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen en vanwege de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de bodem van belang zijn;

1.7 Activiteitenbesluit:
Het besluit van 19 oktober 2007, houdende algemene regels voor inrichtingen (Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer);

1.8 abiotische waarden:
het geheel van waarden in verband met het abiotische milieu (= niet levende natuur), in de vorm van aardkundige en/of hydrologische kenmerken, zowel op zichzelf als in relatie tot de aanwezigheid of nabijheid van (ontwikkelingsmogelijkheden voor) een waardevol biotisch milieu (= levende natuur, gevormd door organismen en leefgemeenschappen);

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

1.10 agrarisch bedrijf, grondgebonden:
een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt en indien het een veehouderij betreft, het voer en de mest voor het overgrote deel gewonnen respectievelijk aangewend worden op gronden die in gebruik zijn van de veehouderij en die in de directe omgeving liggen van de bedrijfslocatie;

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

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

1.13 agrarisch gebruik, grondgebonden:
gebruik van gronden ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf en/of het hobbymatig bewerken van de gronden ten behoeve van het voortbrengen van producten door het telen van gewassen;

1.14 agrarisch-technisch bedrijf:
bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of dat agrarische producten bewerkt, vervoert of verhandelt, waaronder loonwerkbedrijven, bedrijven voor mestopslag en handel, veetransport en veehandel, met uitzondering van mestbewerking;

1.15 agrarisch verwant bedrijf:
bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking.

Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn: dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, stalhouderijen, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven, dierenasiels en dierenpensions;

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

1.17 antenne-installatie, signaleringsmast, telecommunicatiemast, of zendmast:
installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbijbehorende bevestigingsconstructie;

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

1.19 archeologisch 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;

1.20 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;

1.21 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;

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

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

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

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

1.25 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;

1.26 bedrijf of beroep aan huis:
een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkend zijn en die op kleine schaal vanuit een woning en/of daarbij behorende bouwwerken wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner, waaronder niet begrepen het verstrekken van logies, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Onder bedrijf of beroep aan huis wordt tevens begrepen detailhandel via internet, zonder opslag en/of verkoop aan huis;

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

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

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

1.30 begane grond:
de eerste bouwlaag boven peil;

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

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

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

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

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

1.36 bestaand/bestaande situatie:

a. t.a.v. bebouwing gebouwen en/ of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
legale bebouwing gebouwen en/ of bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van onderhavig ontwerpbestemmingsplan, dan wel de bebouwing die mag worden gebouwd krachtens een vóór het tijdstip van terinzagelegging aangevraagde vergunning;

b. t.a.v. gebruik:
het legale gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.37 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.38 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.39 bevoegd gezag:

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.40 bewijs van staldering:

schriftelijk bewijs dat binnen het stalderingsgebied een bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of herbestemming waarbij het gebruik als dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd;

1.41 bijbehorend bouwwerk:

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

1.42 bos:

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

1.43 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;

1.44 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.45 bouwlaag:

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

1.46 bouwperceel:

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

1.47 bouwvlak:

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

1.48 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;

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

1.50 dagrecreatieve voorzieningen:
het ontplooien van recreatieve activiteiten zoals kleinschalige recreatieve activiteiten in de vorm van bijvoorbeeld excursieruimten, huifkarverhuur en boerengolf, die ruimtelijk inpasbaar en verbonden zijn aan de bestaande te behouden agrarische bedrijfsvoering;

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

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

Onder detailhandel moet ook verstaan worden commerciële dienstverlening zoals kapperszaken, schoenmakers en vergelijkbare bedrijven;

1.53 dienstverlening:
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;

persoonlijke dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een kapsalon, schoonheidsspecialist e.d.;

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

1.55 dove gevel
Een bouwkundige constructie waarin:

a. geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB etmaalwaarde; alsmede
b. waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte;

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

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

1.58 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;

1.59 erfbeplanting:
beplating rondom een gebouw en/of gebouwen;

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

1.61 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.

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

1.63 extern salderen:
salderen met één of meer activiteiten buiten de begrenzing van één project of locatie ten behoeve van de verlening van een natuurvergunning;

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

1.65 gebouwgebonden teeltbedrijf en -kwekerij:
teelt en kweek van gewassen en dieren die alleen in een gebouw plaatsvindt, zoals champignonteeltbedrijven, witlofkwekerijen, wormenkwekerijen en insectenkwekerijen, niet zijnde een intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf;

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

1.67 geclusterde woonvorm:
het wonen in een woongebouw met appartementen met gemeenschappelijke voorzieningen, al dan niet met zorgvoorzieningen, waarin bewoners elkaar ondersteunen en/of zorgorganisaties efficiënter thuiszorg kunnen aanbieden;

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

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

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

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

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

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

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

1.75 grootschalige ontwikkeling:
ontwikkeling waarbij, blijkens een economisch effectenonderzoek, de som van het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen meer dan 150.000 per jaar bedraagt;

1.76 handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten
handleiding met lijsten met richtafstanden voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen);

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

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

1.79 hoofdgebouw:
één of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

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

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

de horecabedrijven zijn in vier categorieën te onderscheiden:

1. categorie 1:
   vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie overwegend tijdens winkeltijden plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak, en een ijssalon;
2. categorie 2:
   vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de avonduren plaatsvindt, zoals een cafetaria, snackbar, afhaalcentrum, automatiek;
3. categorie 3:

vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de middag- en avonduren plaatsvindt, zoals een café, restaurant, hotel en pension;

4. categorie 4:
   vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonduren plaatsvindt, een aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals bar-dancings, discotheken, nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie;

1.82 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;

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

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

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

1.86 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°;

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

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

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

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

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

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

1.93 landbouw:
akkerbouw, weidebouw, veehouderij, tuinbouw -waaronder begrepen fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen- en elke andere vorm van bodemcultuur;

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

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

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

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

1.98 maaiveld:
a. ter plaatse van een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:
   de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. indien in het water wordt gewerkt:
   de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;
c. in andere gevallen:
   de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

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

1.100 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;

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

1.102 mestbewerking:
behandeling van dierlijke mest zonder noemenswaardige veranderingen aan het product teweeg te brengen, zoals mengen, roeren, homogeniseren en verwijderen van vreemde objecten zoals plastic folie en hoeven

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

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

1.105 natuurvergunning:
vergunning op grond van artikel 2.7, tweede lid van de Wet natuurbescherming of een verklaring van geen bedenkingen voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder i, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met inachtneming van artikel 2.2aa, onder a, van het Besluit omgevingsrecht;

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

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

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

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

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

1.111 omschakeling:
geheel of gedeeltelijk overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm naar de andere agrarische bedrijfsvorm dan wel het overstappen van een niet-agrarisch gebruik naar een agrarische bedrijfsvorm;

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

1.113 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;

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

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

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

1.117 ondersteunende horeca:
een horecavoorziening (horecacategorie 2) binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.132 referentiesituatie:
toestemming als bedoeld in 1.150, onder a°, c° en d°, of bij gebrek daaraan een op de Europese referentiedatum aanwezige toestemming als bedoeld in onderdeel 1.150, onder b° en e° waarbij de laagst toegestane depositie vanaf de referentiedatum geldt;

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

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

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

1.136 salderen:
inzetten van een activiteit met stikstofemissie op grond van een toestemming in de referentiesituatie ten behoeve van de verlening van een natuurvergunning voor een nieuw of gewijzigd project, waarbij deze toestemming geheel of gedeeltelijk wordt ingetrokken of gewijzigd zodat de stikstofdepositie op alle relevante hexagonen niet toeneemt ten opzichte van de referentiesituatie;

1.137 schuilgelegenheid:
overdekte ruimte, aan maximaal drie zijden omsloten door wanden, waarvan dieren gebruik moeten kunnen maken in geval van weidegang, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter. In de schuilgelegenheid is geen opslag toegestaan;

1.138 seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.139 speelvoorziening:
een sport- of speeltoestel;

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

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

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

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

1.144 statische opslag:
(binnen)opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke;

1.145 stikstofdepositie:
neerslaan van stikstofverbindingen uit de lucht op een oppervlakte, uitgedrukt in mol per hectare per jaar;

1.146 stikstofemissie:
stikstofverbindingen die direct of indirect vanuit een bron in de lucht worden gebracht;

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

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

in de vorm van:

1. permanente teeltondersteunende voorzieningen:
   permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzieningen die voor onbepaalde tijd worden gebruikt. Hieronder worden ook kassen verstaan;
2. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:
   tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzieningen die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 6 aaneengesloten maanden. Deze tijdelijke

voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik. Hieronder worden verstaan folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten;

1.148 theetuin:
een uitspanning (horecacategorie 2), waar thee en andere dranken alsmede kleine spijzen voor consumptie ter plaatse worden verstrekt, geen restaurant zijnde;

1.149 toename van de stikstofemissie:
Er is sprake van een toename van de stikstofemissie wanneer de uitstoot van stikstof (kg/N/jaar) meer bedraagt dan de uitstoot van stikstof (kg/N/jaar) afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan aanwezige legale gebruik van de gronden en opstallen behorend tot het (agrarische) bedrijf;

1.150 toestemming:
a. een onherroepelijke vigerende natuurvergunning; of
b. een onherroepelijke vigerende vergunning dan wel geldende melding op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht onderdeel milieu, de Wet milieubeheer of de Hinderwet; of
c. een activiteit waarvoor geen natuurvergunning nodig was, maar die wel voldoet aan artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming; of
d. een activiteit die onder artikel 9.4, achtste lid van de Wet natuurbescherming valt; of
e. een activiteit die op de Europese referentiedatum was toegestaan en die sindsdien onafgebroken aanwezig is geweest;

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

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

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

1.154 verkoopvloeroppervlakte:
de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw ten behoeve van detailhandel, onder welke ruimten niet zijn begrepen opslag-, personeels-, sanitaire en andere dienstruimten, garderobes en keukens;

1.155 vestiging:
mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling, die op grond van het geldende planologische regime niet is toegelaten, op een bestaand bouwperceel binnen het deel waar het oprichten van gebouwen is toegestaan;

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

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

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

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

1.160 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.;

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

1.162 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;

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

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

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

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

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden

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

2.2 afstand tot de perceelsgrens

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

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 breedte, lengte of diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren;

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 goothoogte van een bouwwerk

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

2.7 inhoud van een bouwwerk

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

2.8 ondergeschikte bouwdelen

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

2.9 ondergrondse (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk;

2.10 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.11 vloeroppervlakte

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

b. grondgebonden agrarisch gebruik;
c. hobbymatig houden van dieren;
d. behoud en herstel van de aangeduide cultuurhistorische waarden;
e. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden;
f. behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurwaarden;
g. instandhouding als zodanig van de aldaar voorkomende zandwegen;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen;
j. evenementen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. uitsluitend de volgende bouwwerken mogen worden gebouwd:
    1. erf- en terreinafscheidingen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 1 m;
    2. bouwwerken ten behoeve van de waterhuishouding;
    3. eenvoudige voorzieningen in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor extensieve openluchtrecreatie en/of natuurontwikkeling, zoals informatieborden, picknickplekken, banken en afvalbakken, mits de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

a. het gebruik van gronden ten behoeve van glastuinbouw, gebouwgebonden teeltbedrijven en gebouwgebonden kwekerijen;
b. het gebruik van de gronden ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van bouwwerken;
c. het gebruik van de gronden als paardenbakken;
d. opslag van hooirollen;
e. het gebruik van gronden voor open teelten van sierplanten en bomen en boomgaarden binnen een afstand van 30 m tot gevoelige functies voor gewasbeschermingsmiddelen, uitgezonderd en voor zover:
    1. het bestaande en vervanging van bestaande open teelten van sierplanten en bomen betreft;
    2. aangetoond is dat binnen 50 meter tot gevoelige functies geen gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen;
    3. het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies niet onevenredig wordt aangetast.
f. het plaatsen van retentievoorzieningen en waterbassins;
g. de aanleg van mestbassins.

3.3.2 Spuitvrije zones

Het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - spuitvrije zone' is niet toegestaan, een en ander met dien verstande dat onder chemische gewasbeschermingsmiddelen geen biologische gewasbeschermingsmiddelen worden begrepen.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Standplaatsen voor ambulante handel

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor standplaatsen ten behoeve van ambulante handel, indien dit de belangen die het plan beoogt te beschermen niet onevenredig aantast en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

3.4.2 Afwijken tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 3.3.1 voor het gebruik van de gronden voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van bouwwerken met dien verstande dat de in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden niet onevenredig mogen worden aangetast.

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

3.5.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning retentievoorzieningen aan te leggen.

3.5.2 Uitzonderingen

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

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

3.5.3 Toelaatbaarheid

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

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijziging naar Bos of Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bos' of 'Natuur' ten behoeve behoud en/of herstel ontwikkeling van bos en/of natuur, met inachtneming van de volgende regels:

a. daar natuurontwikkeling zal plaatsvinden;
b. de agrarische activiteiten zijn beëindigd;
c. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden wijzigingen wensen;
d. de overige gronden een gebiedsbestemming conform de omliggende gronden krijgen.

3.6.2 Wijziging bouwvlak ten behoeve van een schuilgelegenheid voor dieren

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om uitsluitend ten behoeve van hobbymatige activiteiten een bouwvlak voor de bouw van een schuilgelegenheid voor dieren toe te staan met inachtneming van de volgende regels:

a. het bouwvlak wordt door middel van een relatieteken gekoppeld aan een bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' en krijgt dezelfde bestemming met de nadere specifieke aanduiding 'schuilgelegenheid';
b. het bouwvlak wordt gesitueerd binnen een afstand van maximaal 100 meter van het daaraan gekoppelde bestemmingsvlak;
c. de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt maximaal 30 m²;
d. de afstand van het bouwvlak tot de as van een weg bedraagt minimaal 30 meter;
e. de afstand van het bouwvlak tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 5 meter;
f. de bouwhoogte van de schuilgelegenheid bedraagt maximaal 3 meter;
g. de dakhelling van de schuilgelegenheid bedraagt minimaal 25°;
h. de schuilgelegenheid moet door vormgeving, materiaalgebruik en door het aanbrengen van gebiedseigen beplanting worden ingepast in het landschap;
i. per bestemmingsvlak is slechts één schuilgelegenheid toegestaan;
j. de omvang van het perceel, zijnde een perceel grasland, waarop de schuilgelegenheid wordt geplaatst, bedraagt minimaal 1 hectare;
k. de schuilstal mag uitsluitend worden benut voor het laten schuilen c.q. huisvesten van zogenaamde boerderijdieren, zoals rundvee, paarden, pony's, geiten en schapen;
l. in of op het perceel, waarop de schuilgelegenheid is geplaatst, mag geen opslag van hooi, stro of andere materialen plaatsvinden;
m. indien sprake is van de verplaatsing van een legale schuilgelegenheid, dient vooraf zekerheid te worden geboden over de sloop van de oorspronkelijke schuilgelegenheid en dient door de eigenaar van de ondergrond van de oorspronkelijke schuilgelegenheid afstand te worden gedaan van zijn recht op behoud van de schuilgelegenheid;
n. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
o. voldaan dient te worden voldaan aan de beleidsnotitie 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Vught 2022' zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, voldaan moet worden aan die nieuwe beleidsregels.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen in de vorm van woningen, niet zijnde woonwagens, al dan niet in combinatie met een bedrijf of beroep aan huis, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - geclusterd wonen' uitsluitend appartementen in de vorm van een geclusterde woonvorm is toegestaan;
b. bed & breakfast als nevenactiviteit met maximaal 5 kamers binnen de bestaande bebouwing;

met ondergeschikt:

c. een theetuin, al dan niet overkapt, als nevenactiviteit tot maximaal 100 m² vloeroppervlakte, met dien verstande dat een theetuin uitsluitend is toegestaan in de vorm van een gemeenschappelijke voorziening bij de geclusterde woonvorm;

met de daarbijbehorende voorzieningen:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voorwaardelijke verplichting archeologisch onderzoek

Op de in artikel 4.1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens wanneer voorafgaand aan de bouw in voldoende mate is zekergesteld dat geen archeologische waarden en/of resten worden geschaad. De aanvrager dient hiervoor voorafgaand aan de werkzaamheden een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld.

4.2.2 Woning

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

a. woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. per bouwvlak is één woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het maximum aantal woningen geldt zoals aangegeven op de verbeelding;
c. binnen het bestemmingsvlak zijn vrijstaande woningen toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - geclusterd wonen' een woongebouw met appartementen in een geclusterde woonvorm zijn toegestaan;
d. de inhoud van de woning bedraagt niet meer dan aanwezig is op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
e. in afwijking van het bepaalde onder d bedraagt de inhoud van de woning indien op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan nog geen woning aanwezig is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - compensatiewoning', maximaal 750 m³ exclusief onderkeldering;
f. in afwijking van het bepaalde onder d bedraagt dat gezamenlijke inhoud van de wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - geclusterd wonen', maximaal 3.250 m³ exclusief onderkeldering.
g. de voorgevel dient in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
h. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
i. de goothoogte van de woning bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;

j. een woning dient te worden uitgevoerd met een kap, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - geclusterd wonen';
k. bij de bepaling van de goothoogte wordt een dakkapel buiten beschouwing gelaten;
l. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter;
m. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning exclusief bijbehorende bouwwerken;
n. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 3 meter.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bestemmingsvlak te worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de woning bedraagt maximaal 100 m², met dien verstande dat de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per wooneenheid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - geclusterd wonen' maximaal 30 m² mag bedragen;
c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 meter;
d. bijbehorende bouwwerken moeten op minimaal 3 meter achter de voorgevellijn worden opgericht;
e. per woning mogen niet meer dan twee vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

4.2.4 Erkers

Voor het oprichten van erkers gelden de volgende bepalingen:

a. de voorgevel dient in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.
b. de breedte van de erker bedraagt maximaal 40% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw, zulks met een maximum van 4 meter;
c. de diepte van de erker bedraagt maximaal 1,5 meter;
d. de hoogte van de erker bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
e. de afstand tot de bestemming 'Verkeer' bedraagt minimaal 3 meter.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen binnen het bestemmingsvlak te worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter;
c. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de gevellijn van de woning maximaal 1 meter bedraagt;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten op minimaal 1 meter achter de voorgevellijn worden gebouwd met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, welke op de perceelsgrens gebouwd mogen worden;
f. de oppervlakte van zwembaden bedraagt maximaal 120 m²;
g. lichtmasten bij paardenbakken zijn niet toegestaan.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van:

4.3.1 Afwijken herbouw andere locatie

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 voor herbouw op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak indien:

a. dit noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de normen uit de Wet geluidhinder; of
b. er sprake is van een zorgvuldige stedenbouwkundige, landschappelijke- en milieukundige inpassing,

mits:
1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

4.3.2 Plat dak

het bouwen van een woning met een plat dak is mogelijk mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 meter;
b. de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld wordt ter plaatse niet onevenredig geschaad.

4.3.3 Tennisbanen

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van de aanleg van een tennisbaan bij een woning, met dien verstande dat:

a. per bouwperceel niet meer dan één tennisbaan is toegestaan;
b. uitsluitend niet overdekte tennisbanen zijn toegestaan;
c. lichtmasten bij de tennisbaan niet zijn toegestaan.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
b. detailhandel;
c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
d. seksinrichtingen;
e. kamperen;
f. horeca;
g. opslag van goederen en materialen binnen en buiten het bouwvlak;
h. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het bijbehorende bouwwerken betreft;
i. bewoning als afhankelijke woonruimte;

het uitvoeren van bodemingrepen, behoudens wanneer voorafgaand aan de bouw in voldoende mate is zekergesteld dat geen archeologische waarden en/of resten worden geschaad. De aanvrager dient hiervoor voorafgaand aan de werkzaamheden een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting dove gevel

Het gebruik van een woning of wooneenheid is niet toegestaan daar waar de maximale ontheffingswaarde op één of meerdere van de gevels in het aktoestisch onderzoek zoals opgenomen in bijlage 2 wordt overschreden, tenzij deze gevels van de woning of wooneenheid worden uitgevoerd als dove gevel(s), behoudens wanneer middels akoestisch onderzoek is aangetoond dat aan de wettelijke normen voor geluid kan worden voldaan.

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruik van gronden en/of bouwwerken conform het bepaalde in lid 4.1 is uitsluitend toegestaan indien ter plaatse is voorzien in voldoende capaciteit voor waterberging volgens het meest recente beleid van het waterschap en de gemeente met betrekking tot de afkoppeling van hemelwater.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Standplaatsen voor ambulante handel

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 4.1 en lid 4.4.1 voor standplaatsen ten behoeve van ambulante handel, indien dit de belangen die het plan beoogt te beschermen niet onevenredig aantast en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Vormverandering/verplaatsing bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om een vormverandering of een gewijzigde ligging van het bouwvlak binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' toe te staan, mits:

a. er geen vergroting van het bouwvlak plaatsvindt;
b. de afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 m bedraagt;
c. de wijziging aanvaardbaar is vanuit een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat voor omliggende percelen;
d. er geen nadelige gevolgen optreden voor ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
e. de aanwezige cultuurhistorische waarden behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden;
f. de ontwikkeling hydrologisch neutraal is
g. voldaan dient te worden voldaan aan de beleidsnotitie 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Vught 2022' zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, voldaan moet worden aan die nieuwe beleidsregels.

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 een bouwwerk 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 - enkeergronden', 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 m²:

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

5.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

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

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

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:

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

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

5.4.1 Wijziging dubbelbestemming

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 Voorwaarden voor wijziging

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.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 6

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' 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.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Archeologisch rapport

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

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 10.000 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 - enkeergronden’, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld;
b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
    3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
    5. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden;
c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

6.2.2 Nadere eisen

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

6.2.3 Advies archeologisch deskundige

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

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

6.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' 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 10.000 m²:

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

6.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

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

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

6.3.3 Beoordelingscriteria

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

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

deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

6.3.4 Voorschriften

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

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

6.3.5 Advies

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

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

6.4.1 Wijziging dubbelbestemming

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan zodanig wijzigen dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 6':

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 5',
d. wordt verwijderd.

6.4.2 Voorwaarden voor wijziging

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande bebouwing

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

8.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

8.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.4 Nadere eisen

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

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

8.5 10%-regeling

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

a. de noodzaak vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing aanwezig is;
b. de afwijking alleen mag worden toegepast indien elders in deze regels geen andere regels voor afwijking zijn opgenomen voor afwijking van deze maten;
c. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. het verrichten van exploratie- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen;
b. het gebruik van onbebouwde gronden als standplaats en ligplaats van onderkomens;
c. mestbewerking van niet ter plaatse geproduceerde mest door (niet) grondgebonden agrarische bedrijven;
d. verblijfsrecreatieve voorzieningen en voorzieningen voor tijdelijke huisvesting van seizoenswerknemers voor permanente bewoning.
e. het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik als kamergewijs bewoond pand.

9.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. Als strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het in gebruik nemen van de gronden, (bedrijfs)gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de doeleinden zoals zijn opgenomen in artikel 3 en artikel 4 voor een periode langer dan één jaar.
b. Het gestelde onder a is niet van toepassing indien wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing volgens het ten behoeve van dit plan opgestelde en goedgekeurde landschappelijk inrichtingsplan, zoals is opgenomen in bijlage 3 van deze regels, en deze landschappelijke inpassing in stand wordt gehouden.

9.3 Afwijken gebruiksregels

9.3.1 Kamerbewoning

a Kamergewijs bewoond pand

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 onder e, en toestaan dat gebouwen worden gebruikt als kamergewijs bewoond pand voor kamerverhuur voor maximaal vier personen, mits:

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

b Verbod

Het bevoegd gezag verleend de omgevingsvergunning voor kamerverhuur niet wanneer:

a. niet wordt voldaan aan het in lid 9.3.1 onder a 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.

c Uitzondering

Het in lid 9.3.1 onder b genoemde verbod en de in lid 9.3.1 onder a 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.

9.4 Toename van de stikstofemissie

a. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de wijziging en/of uitbreiding van de bedrijfsvoering, waarbij een toename van de stikstofemissie vanaf het betreffende bedrijf of de betreffende gronden plaatsvindt.
b. Tot het strijdige gebruik als bedoeld onder a wordt niet gerekend het nog niet gerealiseerde gebruik conform een ten tijde van de vaststelling van het plan verleende en onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998, dan wel een omgevingsvergunning die met toepassing van hoofdstuk IX Natuurbeschermingswet 1998 is verleend.
c. Tot het strijdig gebruik onder a wordt niet gerekend het nog niet gerealiseerde gebruik conform een ten tijde van de vaststelling van het plan verleende en onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 2.7 lid 2 van de Wet natuurbescherming of een omgevingsvergunning waarbij de toestemming op grond van artikel 7 lid 5 van de Wet natuurbescherming is aangehaakt.
d. Tot het strijdig gebruik onder a wordt niet gerekend een toename van de stikstofemissie vanaf het betreffende bedrijf of de betreffende gronden welke wordt veroorzaakt doordat er gebruik is gemaakt van extern salderen.

9.5 Algemeen verbod

Het is verboden de in de artikelen 3 tot en met 4 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

9.6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 9.5 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 overige zone - attentiezone waterhuishouding

10.1.1 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.

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

a Verbod

Het is op of in de gronden als bedoeld in lid 10.1.1 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:

a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
b. de aanleg van drainage;
c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
d. buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten.

b Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 10.1.2 onder a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
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.

c Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 10.1.2 onder a zijn slechts toelaatbaar, mits de te verwachten gevolgen geen onevenredige schade aanrichten aan de waterhuishouding en de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

10.2 overige zone - groenblauwe mantel

10.2.1 Aanduidingsomschrijving

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

10.3 overige zone - stalderingsgebied

10.3.1 Algemeen

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

10.3.2 Voorrangsregeling

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

10.3.3 Bouwregels

a Algemeen

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

b Gebouwen

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

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

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
b. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van kunstwerken en zend-, ontvang- en/of sirenemasten en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot maximaal 40 meter.

11.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande, dat:

a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
b. op het perceel een woning aanwezig dient te zijn;
c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
d. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
e. alle ruimten dienen te voldoen aan de geldende eisen van het bouwbesluit en bouwverordening;
f. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben;
g. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
h. ten behoeve van de inwoning geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen mag worden aangelegd. Er dient gebruik gemaakt te worden van de bestaande aansluiting;
i. maximaal 80 m² van hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
j. geen eigen in-/uitrit mag worden aangelegd voor de afhankelijke woonruimte;
k. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dat gebruikt wordt voor inwoning op niet meer dan 50 m van de woning is gelegen;
l. er op basis van een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder;
m. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
n. indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, de houder van de vergunning het bevoegd gezag daarvan binnen drie maanden schriftelijk in kennis stelt. Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in indien vorenbedoelde noodzaak niet meer bestaat.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemene wijziging

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

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

12.2 Wijziging ten behoeve van ontwikkeling van Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen in de bestemmingen Bos, Natuur en/of Water, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. aangetoond is dat een aaneengesloten natuurgebied van voldoende omvang en zodanige begrenzing kan ontstaan;
b. aangetoond is dat de aangrenzende/omringende gronden, met een blijvende agrarische bodemexploitatie, doelmatig als zodanig geëxploiteerd kunnen blijven worden;
c. de regels van de bestemmingen Bos, Natuur en/of Water worden van overeenkomstige toepassing verklaard met dien verstande dat wanneer gewijzigd wordt in de bestemming Water dit uitsluitend ten behoeve van de beekdalontwikkeling mag geschieden. In geval de bestemming gewijzigd wordt in de bestemming Bos, mogen de gronden niet ten behoeve van bosbouw worden aangewend.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Afwijken van het bestemmingsplan

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

13.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

13.3 Wijzigingsbevoegdheid

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

13.4 Nadere eisen

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

Artikel 14 Overige regels

14.1 Parkeren

14.1.1 Algemeen

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

a. parkeervoorzieningen in voldoende mate op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden om in de parkeerbehoefte te voorzien;
b. de op het tijdstip van aanvraag van de omgevingsvergunning geldende parkeernorm uit de beleidsnota 'Parkeernota gemeente Vught' moet worden gehanteerd of de daarvoor in de plaats tredende parkeernota;
c. Indien de 'Parkeernota gemeente Vught' niet van toepassing is, gelden de kerncijfers van de CROW.

14.1.2 Afwijken voor parkeervoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1.1 mits:

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

14.2 Aanleggen van leidingen

Het is verboden de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

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

14.3 Oprichting van (beperkt) kwetsbare objecten

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 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, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;

c. Het bepaalde onder a 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.

15.2 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 onder 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 onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

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

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Vught, Helvoirtseweg 227'.

DLV
ADVIES
&RESULTAAT