

Regels

BESTEMMINGSPLAN 'UDENHOUTSEWEG 5 HELVOIRT'

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden 2	10
Artikel 4 Wonen	12
Hoofdstuk 3 Algemene regels	14
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 6 Algemene bouwregels	14
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	14
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	15
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	16
Artikel 10 Algemene procedureregels	16
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	17
Artikel 11 Overgangsrecht	17
Artikel 12 Slotregel	17

Bijlagen:

- Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan, Borgo Tuin- en landschapsarchitectuur, november 2017
- Bijlage 2: Te slopen bedrijfsbebouwing

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

plan

het bestemmingsplan 'Udenhoutseweg 5 Helvoirt' met identificatienummer NL.IMRO.0788.BPUdenhoutseweg5-VA01 van de gemeente Haaren;

bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

aan- of uitbouw

een gebouw dat aan een woning is aangebouwd en daarmee in directe verbinding staat; welk gebouw onderscheiden kan worden van de woning en daaraan in architectonisch opzicht ondergeschikt is;

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;

aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

aan-huis-verbonden bedrijf

een bedrijf of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

aan-huis-verbonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

Activiteitenbesluit

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

agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren alsmede het bewerken en verwerken van mest van het eigen agrarisch bedrijf;

agrarisch bedrijf, grondgebonden

een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt.

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;

bebouwing

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

bed & breakfast:

bed & breakfast is een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie en richt zich met name op de trekkende toeristen, die voor één of enkele nachten (maximaal 1 week) een onderkomen zoeken. Typisch 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.

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;

bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0788.BPUdenhoutseweg5-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bijgebouw

een bij een woning behorend gebouw, zoals een garage, berging, carport of hobbyruimte, dat niet in directe verbinding staat met de woning en dat indien het vrijstaat van de woning, niet voor bewoning is bestemd en geen kelder mag bevatten;

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;

bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

bouwlaag

een voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd, zulks met uitzondering van onderbouwen, kelders en kappen; de eerste bouwlaag is de bouwlaag op de begane grond;

bouwperceel

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

bouwvlak

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

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;

detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

erfbepanting

bepanting rondom een gebouw en/of gebouwen;

evenement

georganiseerde activiteit die gedurende een korte periode relatief veel bezoekers trekt;

gebouw

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

gevoelige functies

woningen, woonwagendplaatsen, 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;

handreiking Bedrijven en milieuzonering 2009

handreiking met lijsten met richtafstanden voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen);

hoofdgebouw

een gebouw, dat binnen een bouwperceel door constructie of afmetingen als het belangrijkste valt aan te merken;

kas

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten. Voorbeelden zijn reguliere kassen en kleine teelt-ondersteunende kassen;

landschapselementen

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

mantelzorg

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op het fysieke, psychische en/of sociale vlak;

mestbassin

voorziening voor opslag van mest, bijvoorbeeld bestaande uit een aarden put bekleed met folie die geheel of gedeeltelijk is ingegraven en wordt omgeven door een grondwal ten behoeve van de opslag van drijfmest of een mestzak;

nieuwbouw

bouw van **nieuwe gebouwen** en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

onderbouw

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

ondergeschikte functie

functie die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de hoofdfunctie op een bouwvlak;

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;

overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;

overkappingconstructies als teeltondersteunende voorziening

bouwwerken zonder wanden, overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas ten behoeve van de bescherming van tuinbouwgewassen tegen neerslag of zonlicht;

paardenbak

een niet overdekt terrein ingericht voor het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport;

peil

- a. voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk ter plaatse van de bestemming 'Verkeer - Railverkeer': 'bovenkant spoorstaaf';
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdwoonverblijf, waarbij door betrokkene niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt;

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;

(teelt)ondersteunende voorzieningen

hoog- en gaaskassen, hagelnetten, foliekassen, containervelden en overkappingsconstructies als teeltondersteunende voorziening en stellingen ten behoeve van de bescherming van plantaardige agrarische teelten en/of de voorkweek van ten behoeve van het eigen bedrijf benodigd plantmateriaal en/of de voorkoming van verspreiding van gewasbeschermingsmiddelen, ten behoeve van grondgebonden agrarische teelten;

(teelt)ondersteunende kas

een teeltondersteunende voorziening, bestaande uit een 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. Hieronder vallen ook schuurkassen en permanente tunnel- of boogkassen (>1,5 meter);

permanente (teeltondersteunende) voorzieningen

teeltondersteunende voorzieningen die voor onbepaalde tijd worden gebruikt;

tijdelijke (teeltondersteunende) voorzieningen

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

overige (teelt)ondersteunende voorzieningen

een permanente (teelt)ondersteunende voorziening c.q. een bouwwerk in de vorm van een hek met afrastering, op boomteeltpercelen waarmee dieren van die percelen geweerd kunnen worden (stellages en regenkappen);

voorgevel

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van die gevels;

voorgevelrooilijn

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen;

waterbassin

een opslagreservoir, geen bouwwerk zijnde, voor water;

woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

de 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.

de inhoud van een bouwwerk

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

de bouwhoogte van een bouwwerk

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

de oppervlakte van een bouwwerk

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

de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

de breedte, lengte of diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

de afstanden

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bodemexploitatie;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
 - dassenleefgebied, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - dassenleefgebied';
- c. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden in het algemeen;
- d. instandhouding als zodanig van de aldaar voorkomende zandwegen;
- e. watergangen en waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen;
- g. evenementen.

3.2 Bouwregels

- a. Gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan voor zover bestaande uit erf- en terreinafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 1 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:
 1. het gebruik van gronden ten behoeve van glastuinbouw, champignonteeltbedrijven, witlofkwekerijen, nertsenkwekerijen, viskwekerijen en wormenkwekerijen.
 2. het gebruik van de gronden als paardenbakken;
 3. opslag van hooirollen;
 4. de aanleg van mestbassins;
 5. het gebruik van de gronden voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, voor zover deze geen bouwwerk zijn.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Afwijken tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 3.3 voor het gebruik van de gronden voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor zover deze geen bouwwerken zijn, met inachtneming van de volgende regel:

- a. De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

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

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

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - dassenleefgebied':
 1. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel of met meer dan 0,50 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van een steilrand worden gewijzigd;
 2. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,50 m onder maaiveld;
 3. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of bemaling;
 4. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren;
 5. het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
 6. het permanent (voor meer dan 2 jaar aaneengesloten) omzetten van grasland naar een ander bodemcultuur;
 7. het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, steilrand en het verwijderen van paden of onverharde wegen;
 8. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, anders dan containervelden, voor zover groter dan 100 m² per perceel;

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

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.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Er mag niet meer dan één woning worden gebouwd per bestemmingsvlak.
- b. De afstand van de voorgevel van de woning tot de wegas bedraagt minimaal 27,9 meter en maximaal 45 meter.
- c. De inhoud van een woning mag niet meer dan 1.000 m³ bedragen.
- d. De goothoogte en bouwhoogte van woning mag ten hoogste 6 respectievelijk 10 m bedragen.

4.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning.
- b. Op een bestemmingsvlak met de aanduiding 'bijgebouwen' mogen de bijgebouwen en overkappingen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding.
- c. De gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bouwvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 200 m² bedragen.
- d. Van bijgebouwen en overkappingen mag de goothoogte niet meer dan 3 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,50 m, met dien verstande dat de hoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1,5 m.
- b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Het verstrekken van logies is niet toegestaan.
- b. De uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf is niet toegestaan.
- c. De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is niet toegestaan.

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming is alleen toegestaan indien:

- a. de landschappelijke inpassing conform bijlage 1 bij deze regels is gerealiseerd, uiterlijk 1 jaar nadat de daaraan gekoppelde bebouwing is gerealiseerd.
- b. de landschappelijke inpassing conform bijlage 1 bij deze regels volledig in stand wordt gehouden.
- c. sloop van overtollige bedrijfsbebouwing heeft plaatsgevonden conform bijlage 2 bij deze regels, binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van dit plan.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Afwijken aan-huis-verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van aan-huis-verbonden bedrijven met inachtneming van de volgende regels:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m².
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. Detailhandel is niet toegestaan.
- d. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de handreiking Bedrijven en milieuzonering 2009.
- e. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
- f. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.

4.4.2 Afwijken aan-huis-verbonden beroep

Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van aan-huis-verbonden bedrijven met inachtneming van de volgende regels:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 30 m².
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. Detailhandel is niet toegestaan.
- d. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
- e. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande afwijkende maatvoering

In die gevallen, dat de (goot)hoogte, de oppervlakte, de inhoud, een bebouwingspercentage en/of de afstand tot de weg of perceelsgrenzen, en andere maten, voor in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

6.2 Ondergronds bouwen

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. Het gebruik van onbebouwde gronden als standplaats of ligplaats van onderkomens.
- b. Als opslag- stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten.
- c. Verblijfsrecreatieve voorzieningen en voorzieningen voor tijdelijke huisvesting van seizoenswerknemers voor permanente bewoning.
- d. Het bewonen van vrijstaande bijgebouwen, behalve als deze bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg.

7.2 Afwijken gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/of bijgebouwen bij de woning voor 'bed and breakfast' voorzieningen, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende regels:
 1. Maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen, tot een maximum van 60 m², mag voor 'bed and breakfast' worden gebruikt.

2. Degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren dient tevens de bewoner van de woning te zijn.
3. De activiteiten dienen qua aard, milieubelasting, uitstraling en intensiteit te passen in de woonomgeving.
4. De activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.
5. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.
6. Er dient een nachtregister te worden bijgehouden.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in deze regels, ten behoeve van:

- a. Het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen, bewaarplaatsen van huisvuilcontainers en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m² en de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen.
- b. Indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en grenzen van aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, of uit oogpunt van doelmatig gebruik van gronden en bebouwing, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedragen.
- c. Voor afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages.
- d. Het bouwen van kunstwerken, geen gebouw zijnde, en masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie of sirenes, al of niet op of aan gebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot vanaf peil een bouwhoogte van 40 m, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de realisatie mag niet plaatsvinden binnen de EHS;
 2. er dient gebruik te worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen of lichtmasten, indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie;
 3. er vindt geen aantasting plaats van ter plaatse aanwezige waarden;

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemene wijzigingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bij wijziging betrokken grenzen mogen ten hoogste 5 m worden verschoven;
- b. de oppervlakte van de bij wijziging betrokken bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen mag ten hoogste 5% worden verkleind of vergroot ten opzichte van de oppervlakte vóór wijziging;
- c. door een wijziging mogen de waarden die het plan beoogt te beschermen niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 10 Algemene procedureregels

Met betrekking tot de voorbereiding van de wijziging van het bestemmingsplan, is Afdeling 3.4 (Openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan als gevolg van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde 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 in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de titel:
Regels van het bestemmingsplan 'Udenhoutseweg 5 Helvoirt'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van p.m.

De voorzitter,

De griffier,