Bestemmingsplan
‘Grote Zeeheldenbuurt’

Plan ROS
Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)
5617 BC Eindhoven
www.planros.nl

Bestemmingsplan
‘Grote Zeeheldenbuurt’

Regels

Gemeente Vught

Vastgesteld

13 februari 2019

NL.IMRO.0865.vghBPgrotezeeheldb-VG01

PLAN ROS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleidende bepalingen 7

Artikel 1. Begrippen 7

Artikel 2. Wijze van meten 15

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels 17

Artikel 3. Groen 17

Artikel 4. Wonen 19

Hoofdstuk 3. Algemene regels 23

Artikel 5. Anti-dubbeltelregel 23

Artikel 6. Algemene bouwregels 23

Artikel 7. Algemene gebruiksregels 24

Artikel 8. Algemene afwijkingsregels 24

Artikel 9. Algemene procedureregels 25

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels 27

Artikel 10. Overgangsrecht 27

Artikel 11. Slotregel 27

Bijlagen 29

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten 29

Hoofdstuk 1. Inleidende bepalingen

Artikel 1. Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan 'Grote Zeeheldenbuurt' met identificatienummer NL.IMRO.0865.vghBPgrotezeeheldb-VG01 van de gemeente Vught.

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

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

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

1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aaneengebouwde woning:
een woning die onderdeel uitmaakt van minimaal drie aaneengebouwde woningen.

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

1.8 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 vrijstaande bijbehorende 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.

1.9 bedrijfsactiviteiten:
vormen van bedrijf vergelijkbaar met of zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

1.10 begane grond:
de eerste bouwlaag boven het peil.

1.11 bestaand:
bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.12 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 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, daaronder begrepen:

a. aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
b. bijgebouw: een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
c. uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt;

1.15 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.

1.16 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder.
Ter verduidelijking: van bovenkant vloer tot bovenkant vloer.

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

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

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

1.21 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.

1.22 brandgang:
een ontsluiting van woningen c.q. huizenblokken ten behoeve van de bereikbaarheid van het achtererf en de daar gelegen bijbehorende bouwwerken (erfdienstbaarheid), alsmede bedoeld voor het waarborgen van de veiligheid bij calamiteiten.

1.23 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.24 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.

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

1.26 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.

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

1.28 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.

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

1.30 gestapelde woning:
een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat.

1.31 gevellijn:
de denkbeeldige lijn op een bouwperceel die in het verlengde ligt van de gevel van het hoofdgebouw.

1.32 grootschalige detailhandel:
detailhandel waarbij de detailhandelsvestiging een bruto-bedrijfsvloeroppervlakte heeft van minimaal 1.500 m².

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

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

De horecabedrijven zijn in vier categorieën te onderscheiden:

a. categorie 1: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie overwegend tijdens winkeltijden plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak, en een ijssalon;
b. categorie 2: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de avonduren plaatsvindt, zoals een cafetaria, snackbar, afhaalcentrum, automatiek;
c. categorie 3: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de middag- en avonduren plaatsvindt, zoals een café, restaurant, hotel en pension;

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

1.35 huishouden:
persoon of groep van personen die één huishouding voert.

1.36 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°.

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

1.38 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.

1.39 nok:
de snijlijn van twee hellende vlakken.

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

1.41 ondergeschikte 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.

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

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

1.44 park:
een complex van gronden, door kunstmatige aanleg verfraaid en door de verschijningsvorm bepalend voor de groenstructuur van de omgeving.

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

1.46 parkeernota gemeente Vught:
Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022, vastgesteld op 7 februari 2013.

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

1.48 perceelsgrens:
een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

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

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

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

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

1.53 supermarkt:
een relatief grote zelfbedieningszaak (groter dan 750 m² (facultatief)), waarin verschillende levensmiddelen (waaronder groente en vlees) en/of huishoudelijke producten worden verkocht.

1.54 tuin:
niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

1.55 verkooppunt motorbrandstoffen:
een inrichting waar motorbrandstoffen worden verkocht en de daarmee samenhangende verkoop van weggebonden assortiment goederen alsmede rookartikelen en kleine etens- en drinkwaren.

1.56 verkoopvloeroppervlakte:
de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

1.57 vloeroppervlakte:
de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- of uitbouwen op de begane grond.

1.58 volumineuze detailhandel:
goederen die vanwege de aard en omvang een relatief groot oppervlakte nodig hebben voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair, meubelen, bouwmarkten en detailhandel in landbouwwerktuigen.

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

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

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

1.62 water:
al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijver, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen.

1.63 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.

1.64 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.

1.65 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, niet zijnde een bijzondere woonvorm, en/of voor de huisvesting van maximaal vier personen wanneer er daarnaast geen huishouden in het gebouw is ondergebracht.

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

Artikel 2. Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

2.2 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. Bij de bepaling van de goothoogte wordt een dakkapel op het hoofdgebouw niet meegerekend.

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

2.4 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, ventilatiekanalen, antennes, liftopbouwen, installatieruimtenen naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. Voor zover een bouwwerk zich bevindt op een erf- of perceelsgrens wordt gemeten aan de kant waar het aansluitende afgewerkte terrein het hoogst is.

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

2.6 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:
tussen de buitenzijde van de gevels of het hart van de scheidsmuren, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat.

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

2.8 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:
de kortste afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende vergunningsplichtige bouwwerk.

2.9 bedrijfsvloeroppervlakte
binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

2.10 ondergronds (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

2.11 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

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

a. afstanden loodrecht;
b. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkte terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
c. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 meter buiten beschouwing blijven.

2.13 ondergeschikte bouwdelen:
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, ventilatiekanalen, schoorstenen, lichtkoepels, en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- en/of de bestemmingsgrens met niet meer dan 0,50 meter wordt overschreden.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Artikel 3. Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. Groenvoorzieningen;
b. Fiets- en voetpaden;
c. De instandhouding en beheer van het park ter plaatse van de aanduiding ‘park’;
d. Een verblijfsfunctie met hoofdzakelijk verkeersvoorzieningen, waaronder wegen en parkeervoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding ‘verblijfsgebied’;
e. Voorzieningen van algemeen nut;
f. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. Aan de functie ondergeschikte voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, straatmeubilair, bijbehorende verhardingen, voorzieningen voor de inzameling van huishoudelijk afval, en dergelijke.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen
Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,5 meter bedragen, met uitzondering van het bepaalde in sub b en c;
b. De hoogte van verlichtingsarmaturen mag maximaal 8 meter bedragen;
c. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik
Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:
a. Een jeugdontmoetingsplek (JOP);
b. Opslag van onbruikbare althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

c. Het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Afwijken voor het realiseren van parkeerplaatsen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder d voor het realiseren van maximaal 5 parkeerplaatsen per 1.000 m² buiten het gebied met de functieaanduiding ‘verblijfsgebied’, mits:

a. De parkeerbehoefte, overeenkomstig geldende parkeernorm uit de beleidsnota 'Parkeernota gemeente Vught', is aangetoond;
b. De verkeersveiligheid gewaarborgd blijft;
c. Geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
d. Waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad.

Artikel 4. Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De 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;
b. Aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen zoals verkeers- en groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, voorzieningen voor de inzameling van huishoudelijk afval, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend woningen (aaneengebouwd en/of gestapeld) worden gebouwd met dien verstande dat:

a. het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan het aantal zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;
c. onderkeldering uitsluitend is toegestaan binnen de contouren van de woning.

4.2.2 Bouwvlak

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

a. Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' is aangegeven.
d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' respectievelijk ‘maximum goothoogte, maximum bouwhoogte’ is aangegeven.
e. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn maximaal 4 bouwlagen toegestaan;
f. In afwijking van het bepaalde onder sub a, mogen (vlucht)trappen behorende bij het hoofdgebouw buiten het bouwvlak worden gerealiseerd.
g. In afwijking van het bepaalde onder sub a, zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' buiten het bouwvlak loopbruggen toegestaan.
h. Voor woningen binnen bouwvlakken waarop één of meer gevellijnen zijn aangeduid, geldt voor de dichtst nabij of in de gevellijn gelegen gevel dat:
    1. de woning tenminste één geluidsluwe gevel dient te hebben aan de zijde waaraan een verblijfsruimte is gesitueerd;
    2. voor de eerste bouwlaag (waarneemhoogte 1,5 meter) de karakteristieke gevelwering (geluidswerende werking) van de gevel minimaal 26 dB(A) bedraagt;
    3. voor de tweede bouwlaag (waarneemhoogte 4,4 meter) de karakteristieke gevelwering (geluidswerende werking) van de gevel minimaal 27 dB(A) bedraagt;

4. voor de derde bouwlaag (waarneemhoogte 7,3 meter) de karakteristieke gevelwering (geluidswerende werking) van de gevel minimaal 26 dB(A) bedraagt.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

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

a. Bijbehorende bouwwerken dienen minimaal één meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
b. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 75 m² per woning en de daarbij behorende gronden met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing (inclusief hoofdgebouw) niet meer bedraagt dan 70% van de oppervlakte van de woning en de daarbij behorende gronden;
c. In afwijking van het bepaalde onder sub b, mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 75 m² per bouwperceel;
d. In afwijking van het bepaalde onder sub b mag de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing (inclusief hoofdgebouw) ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 2’ niet meer bedragen dan 80% van de oppervlakte van de woning en de daarbij behorende gronden;
e. De goot- en bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3,5 respectievelijk 5 meter;
f. Brandgangen dienen vrij te blijven van bebouwing tot een minimale breedte van 1,20 meter.

4.2.4 Erkers

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

a. De breedte van de erker maximaal 40% van de breedte van de voorgevel van de woning bedraagt tot een maximum van 4 meter;
b. De diepte van de erker niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
c. De hoogte van de erker niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
d. De afstand tot de bestemming 'Verkeer', bestemming ‘Groen’ en/of de aanduiding ‘verblijfsgebied’ vanaf de erker minimaal 3 meter bedraagt.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

4.2.6 Voorwaardelijke verplichting

Voor een woning geldt dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen uitsluitend mag worden verleend indien:

a. de woningen worden opgericht op een paalsysteem, waarbij de funderingspalen moeten reiken tot een draagkrachtige zandlaag en een minimale lengte dienen te hebben van 10 meter;
b. de woningen worden voorzien van vloeren met een massa en stijfheid met een laagste buig-eigenfrequentie van de vloer van tenminste 16 Hz.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken voor goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.3 onder d voor het toestaan van een grotere maximum goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, mits:

a. De bouwhoogte maximaal 7 meter bedraagt;
b. Het bijbehorend bouwwerk vanuit het stedenbouwkundige beeld inpasbaar is in zijn omgeving;
c. Door de afwijkende bouwhoogte het ruimtelijke karakter ter plaatse niet wordt aangetast;
d. Er geen sprake is van onevenredige nadelige belemmeringen voor de omgeving op het gebied van privacy en dag- en zonlichttoetreding.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van de woningen is pas toegestaan indien de in de waterparagraaf opgenomen compenserende waterberging wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden;

4.4.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:
    1. Milieuzoneringsplichtige inrichtingen;
    2. Detailhandel;
    3. Verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
    4. Seksinrichtingen;
    5. Kamperen;
    6. Horeca;
    7. Opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
    8. Permanente bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
    9. Prostitutie;
b. Het gebruik van de woningen, indien de in de waterparagraaf opgenomen compenserende waterberging niet gerealiseerd is en/of in stand wordt gehouden.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Artikel 5. 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 6. Algemene bouwregels

6.1 Bouwen en parkeernormen

6.1.1 Algemeen

Ten aanzien van bouwen en parkeernormen geldt dat:

a. Parkeervoorzieningen in voldoende mate 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.

6.1.2 Afwijken voor parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1.1, onder b, mits:

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

6.2 Voorzieningen van algemeen nut

Binnen de bestemmingen mogen gebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd in de vorm van voorzieningen van algemeen nut met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 30 m² bedragen;
b. De goot- en bouwhoogte van een nutsvoorziening mag niet meer dan 3,5 respectievelijk 5 meter bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
a. Een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. De verkeersveiligheid;
c. De milieusituatie;
d. De sociale veiligheid;
e. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 7. Algemene gebruiksregels

7.1 Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

a. De uitoefening van een ondergeschikt aan huis gebonden beroep in een woning en bijbehorende bouwwerken bij de woning is toegestaan tot maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m²;
b. De uitoefening van een ondergeschikt aan huis gebonden bedrijf van categorie 1 of 2, zoals opgenomen in de lijst van bedrijfsactiviteiten, in een woning en bijbehorende bouwwerken is toegestaan tot maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m²;

mits:
c. Degene die de activiteiten uitvoert, de hoofdbewoner van de woning is;
d. In de parkeerbehoefte wordt voorzien op eigen terrein overeenkomstig de parkeernormen zoals gesteld in artikel 6.1.1.

7.2 Evenementen

Binnen de bestemmingen zijn kortdurende activiteiten en evenementen, zoals een weekmarkt, rommelmarkt, antiekmarkt, braderieën en een kermis, met een maximum tijdsduur van 7 dagen inclusief opbouwen en afbreken toegestaan.

Artikel 8. Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken:
a. Van de in de regels en op de verbeelding (aan)gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.

b. Van de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. Van de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Artikel 9. Algemene procedureregels

9.1 Afwijken van het bestemmingsplan

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

9.2 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.

9.3 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 de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

9.4 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.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Artikel 10. Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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 ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld 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 omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 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 11. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Grote Zeeheldenbuurt”.

Bijlagen

Bijlage 1: Lijst van bedrijfsactiviteiten