

Rozenoord

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	16
Artikel 3 Wonen	16
Artikel 4 Waarde - Archeologie	19
Hoofdstuk 3 Algemene regels	21
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 6 Algemene bouwregels	22
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	23
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	24
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	25
Artikel 9 Overangsrecht	25
Artikel 10 Slotregel	26

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Rozenoord met identificatienummer NL.IMRO.0865.vghBProzenoord-VG01 van de gemeente Vught.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanbouw

een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, 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 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 publieksaantrekkelijk 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 begane grond

de eerste bouwlaag boven het peil.

1.10 bestaand

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 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, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw of woning, 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;

1.14 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.

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.16 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.

1.17 bouwperceel

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

1.18 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.

1.19 bouwvlak

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

1.20 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.

1.21 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.

1.22 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.23 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.

1.24 eigen terrein

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

1.25 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.

1.26 erker

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

1.27 gebouw

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

1.28 gestapelde woning

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

1.29 gevellijn

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

1.30 grootschalige detailhandel

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

1.31 hoofdgebouw

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

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

- d. categorie 4: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de 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.

1.33 huishouden

persoon of groep van personen die één huishouding voert.

1.34 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°.

1.35 kelder

een geheel gelegen ruimte, die is gesitueerd onder een bovengronds hoofdgebouw, waarvan de bovenkant van de vloer zich (gedeeltelijk) onder peil bevindt.

1.36 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.

1.37 nok

de snijlijn van twee hellende vlakken.

1.38 nutsvoorziening

voorziening ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.39 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.

1.40 ondergronds bouwwerk

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

1.41 opslag

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

1.42 parkeergelegenheid/ parkeervoorzieningen

elke stallingsgelegenheid op zowel openbaar als particulier terrein ten behoeve van een motorvoertuig op meer dan twee wielen.

1.43 parkeernota gemeente Vught

Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022, vastgesteld op 7 februari 2013.

1.44 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.

1.45 perceelsgrens

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

1.46 prostitutie

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

1.47 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.

1.48 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).

1.49 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.

1.50 supermarkt

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

1.51 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.

1.52 verkooppunt motorbrandstoffen

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

1.53 verkoopvloeroppervlakte

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

1.54 vloeroppervlakte

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

1.55 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.

1.56 voorgevelrooilijn

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

1.57 voorziening van algemeen nut

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.58 vrijstaand

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

1.59 water

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

1.60 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.

1.61 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.

1.62 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.

1.63 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, installatieruimten 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 Wonen

3.1 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, privétuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op de voor Wonen aangewezen gronden mogen uitsluitend woningen 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;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -ondergronds parkeren' een parkeerkelder toegestaan.

3.2.2 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. In afwijking van het voorgaande is, ter plaatse van de aanduiding 'plat dak', een goothoogte toegestaan die gelijk is aan de toegestane bouwhoogte;
- 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. In afwijking van het bepaalde onder sub a, mogen (vlucht)trappen behorende bij het hoofdgebouw buiten het bouwvlak worden gerealiseerd;
- f. in afwijking van de aangegeven maximale bouw- en goothoogte zijn ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' ondergeschikte bouwwerken en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van bijvoorbeeld trappenhuis, galerijen, toegangspoorten en balkons toegestaan tot een hoogte van maximaal 12 meter.

3.2.3 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. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag per bouwperceel worden bebouwd tot een oppervlakte van ten hoogste 100% van het binnen hetzelfde bouwperceel gelegen bouwvlak, echter tot niet meer dan 300 m², dan wel niet meer dan 50% van het binnen hetzelfde bouwperceel aangeduide vlak voor bijgebouwen;
- c. De goot- en bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3,5 respectievelijk 5 meter;
- d. Brandgangen dienen vrij te blijven van bebouwing tot een minimale breedte van 1,20 meter.

3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 *Afwijken voor goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder c 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.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 *Voorwaardelijke verplichting*

Een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning als bedoeld in artikel 3.2 kan uitsluitend worden verleend indien binnen het plangebied van dit bestemmingsplan een waterbergende voorziening met een capaciteit van ten minste 27 m³ is aangelegd of uiterlijk gelijktijdig met de bouw van de woning(en) wordt aangelegd en in stand wordt gehouden.

3.4.2 *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. Zelfstandige bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
 9. Prostitutie;
 10. Openbaar terrein.
- b. Het gebruik van de woningen, indien de in de waterparagraaf opgenomen compenserende waterberging niet gerealiseerd is en/of in stand wordt gehouden.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

In afwijking van de regels met betrekking tot de andere daar voorkomende bestemmingen, is het verboden de voor 'Waarde - Archeologie' bestemde gronden te bebouwen, daarop werken of werkzaamheden uit te voeren, of deze gronden te gebruiken in strijd met de in dit artikel opgenomen regels.

Deze regels hebben voorrang bij strijdigheid met de regels die van toepassing zijn voor de andere daar voorkomende bestemmingen.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd, nadat door middel van archeologisch vooronderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden in het geding zijn, dan wel nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veilig gesteld. Dit is niet van toepassing indien de bouwwerkzaamheden een grondoppervlakte betreffen van minder dan 100 m² en minder dan 30 cm beneden maaiveld.

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

4.3.1 Werken of werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning noodzakelijk is

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in de tot 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, verlagen of afgraven, het ophogen of egaliseren van de bodem dieper dan 0,30 m.;
- b. het rooien van bomen en opgaande beplanting en heggen, anders dan voor de effectivering van een omgevingsvergunning;
- c. het bodem verlagen of afgraven van gronden;
- d. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, parkeergelegenheden, pleinen, straten en paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, anders dan de normale verhardingswerkzaamheden bij woningen, zoals garage-inritten, terrasverhardingen en tuinpaden;
- e. het graven of dempen en/of verleggen van watergangen, vijvers of vaarten.

4.3.2 Werken of werkzaamheden waarvoor geen omgevingsvergunning noodzakelijk is

Het verbod om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren geldt niet voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden in verband met de normale bodemexploitatie en het normale bodemgebruik;

- d. werken of werkzaamheden, die op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan, in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

4.3.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. deze verband houden met de doeleinden van de bestemming 'Waarde - Archeologie';
- b. door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de onder 4.1 en 4.3 genoemde waarden, belangen en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van deze waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

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 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;
- c. Voor het bouwen van 40 woningen dienen minimaal 45 parkeerplaatsen binnen het plangebied te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

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, 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

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.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 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 ten gevolge 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 eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 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 eerste lid, 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 eerste lid, 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 eerste lid 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Rozenoord' van de gemeente Vught.