



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Huis voor Vincent, Helvoirt

Gemeente Vught

Datum: 4 december 2023

Projectnummer: 210317

ID: NL.IMRO.0865.helvBPKastjlaan10-ON01

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	10
2	Bestemmingsregels	12
Artikel 3	Gemengd	12
3	Algemene regels	15
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 5	Algemene bouwregels	15
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	16
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	17
Artikel 9	Overige regels	18
4	Overgangs- en slotregels	19
Artikel 10	Overgangsrecht	19
Artikel 11	Slotregel	19

Bijlage

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 **plan:**

het bestemmingsplan Huis voor Vincent, Helvoirt met identificatienummer NL.IMRO.0865.helvBPKastjlaan10-ON01 van de gemeente Vught;

1.2 **bestemmingsplan:**

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

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 **bebouwing:**

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

1.7 **bebouwingspercentage:**

een op de kaart of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwvlak aangeeft, dat ten hoogste bebouwd mag worden;

1.8 **bed & breakfast:**

een kleinschalige accommodatie gericht op het bieden van kortdurend toeristisch nachtverblijf met de verzorging van ontbijt zonder dat het een zelfstandige woning/wooneenheid betreft;

1.9 **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 daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.10 **bedrijfsactiviteiten:**

vormen van bedrijf vergelijkbaar met of zoals benoemd in de als bijlage 1 bij de regels opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten;

- 1.11 begane grond:**
de eerste bouwlaag boven het peil;
- 1.12 bestaand:**
bestaand en legaal aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- 1.13 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.14 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.15 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;
- 1.16 bijbehorend bouwwerk:**
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak, daaronder begrepen;

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;

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;

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;

carport/overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met tenminste een dak en niet of slechts aan één zijde voorzien van een wand, bestaande wanden van overige gebouwen meegerekend;

- 1.17 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;
- 1.18 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.19 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;
- 1.20 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.21 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel:
a voorste bouwperceelgrens: 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 bouwperceelgrens: de grens van een bouwperceel die loodrecht of nagenoeg loodrecht staat op de voorste bouwperceelgrens;
c achterste bouwperceelgrens: de meest van de weg af gelegen bouwperceelgrens, evenwijdig of nagenoeg evenwijdig aan de voorste bouwperceelgrens;
- 1.22 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.23 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;
- 1.24 dak:**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.25 dakkapel:**
uit een hellend dak stekende uitbouw;
- 1.26 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;

1.27 dienstverlening:

a zakelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een kantoor en een congres- en vergaderaccommodatie;

b persoonlijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.28 dove gevel:

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering – conform NEN5077 – die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB (ingeval van wegverkeerslawaaï) en 35 dB(A) (ingeval van industrielawaai), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.29 eigen terrein:

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

1.30 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;

1.31 erker:

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

1.32 escortbedrijf:

een natuurlijk persoon, groep van personen, en/of rechtspersoon die prostitutie aanbiedt, die uitgeoefend wordt op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte of woning;

1.33 gebouw:

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

1.34 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;

1.35 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 winkelveorzieningen, 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 winkelveorzieningen, 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 avonden 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;

1.36 huishouden:

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerhuur en huisvesting van tijdelijke werknemers wordt daaronder niet begrepen;

1.37 kamerverhuur:

woonvorm waarbij een pand door meerdere personen die geen gezamenlijk huishouden vormen wordt bewoond, en waarbij sprake is van woonruimtes waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten die woonruimte;

1.38 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°;

1.39 maatschappelijke en culturele voorzieningen:

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd/kinderopvang, onderwijs, religie, bibliotheken, verenigingsleven, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen;

1.40 nutsvoorziening:

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

- 1.41 ondergronds bouwwerk:**
een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen onder peil;
- 1.42 opslag:**
het opbergen van materialen met de bedoeling en op een dergelijke wijze, dat men later weer over het materiaal kan beschikken;
- 1.43 overkapping:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;
- 1.44 pand:**
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;
- 1.45 parkeergelegenheid/parkeervoorzieningen:**
elke stallingsgelegenheid op zowel openbaar als particulier terrein ten behoeve van een motorvoertuig op meer dan twee wielen;
- 1.46 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;
- 1.47 perceelgrens:**
een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;
- 1.48 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander, tegen vergoeding;
- 1.49 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 seks theater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.50 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);
- 1.51 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 uitbouw:**
een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een ruimte in het hoofdgebouw inhoudt;
- 1.53 vloeroppervlakte:**
de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;
- 1.54 vrijstaand:**
bebouwing waarvan het hoofdgebouw niet grenst of aansluit aan andere hoofdgebouwen;
- 1.55 waardevolle boom:**
een bijzondere beschermwaardige boom en met een bijzondere schoonheid- of zeldzaamheidswaarde, of een bijzondere functie voor de omgeving, die als zodanig is geregistreerd bij de gemeente Vught;
- 1.56 water en waterhuishoudkundige voorzieningen:**
al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.
- 1.57 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;
- 1.58 woning:**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, niet zijnde een bijzondere woonvorm, en/of voor de huisvesting van maximaal vier personen waarbij de voorzieningen met elkaar worden gedeeld en wanneer er daarnaast geen ander huishouden in het gebouw is ondergebracht;
- 1.59 zorgwoning:**
een woning bestemd voor zelfstandig wonen voor mensen die in lichte dan wel overwegende mate hulpbehoevend zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 **bebouwingspercentage:**

het deel van het bouwblok uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.2 **de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 **de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**

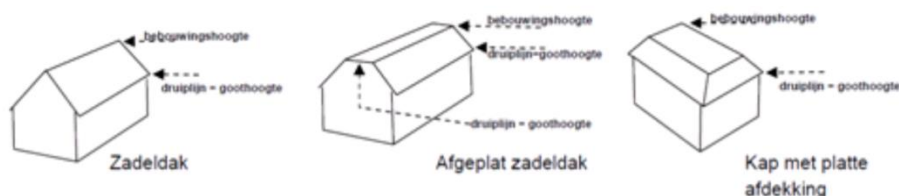
de kortste afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende vergunningsplichtige bouwwerk;

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

2.5 **de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij de bepaling van de goothoogte wordt een dakkapel op het hoofdgebouw niet meegerekend mits niet breder dan 3/4 van het dakoppervlak. Met onderstaande tekeningen is aangegeven wat wordt aangemerkt als goothoogte;



2.6 **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;

2.7 **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;

2.8 **het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.9 **lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:**

tussen de buitenzijde van de gevels of het hart van de scheidsmuren;

2.10 afstand:

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

2.11 bedrijfsploeroppervlakte:

binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten;

2.12 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.13 ondergronds (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot de onderzijde van de constructie van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk;

2.14 maatvoering:

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

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maatschappelijke en culturele voorzieningen, met dien verstande dat deze uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond;
alsmede voor:
- b wonen in een woning dan wel zorgwoning, daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen; met dien verstande dat er een maximum van 23 (zorg)woningen geldt en ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen woningen zijn toegestaan;

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a gebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen het bouwvlak;
- b de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- c het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage bedragen;
- d ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dienen alle gevels te worden uitgevoerd als dove gevel.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de in artikel 3.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a een overkapping buiten het bouwvlak enkel is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping', waarbij de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
- b de bouwhoogte voor lichtmasten maximaal 6 m bedraagt;
- c de bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 2 m bedraagt.

3.2.3 Voorwaardelijke verplichting trillingen

Het bouwen en het gebruiken van gebouwen zoals bedoeld in artikel 3.2.1 is uitsluitend toegestaan wanneer minimaal uit een dynamische berekening van de trillingssterkte blijkt dat de streefwaarden voor bestaande situaties, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder d voor het bouwen van gebouwen met één of meer niet-dove gevels of gedeelten daarvan, mits:

- a door middel van een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat door toepassing van geluidreducerende voorzieningen (waaronder afscherming, vormgeving, situering van het gebouw, situering van andere gebouwen etc) de geluidbelasting ter plaatse niet meer zal zijn dan de maximaal te ontheffen waarde en sprake is van een aanvaardbaar binnenklimaat; of
- b achter deze gevels niet-geluidgevoelige bestemmingen of ruimten gesitueerd zijn.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 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 geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b zelfstandige horeca;
- c verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- d brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk, anders dan beschreven in het geldend Vuurwerkbesluit of het daarvoor in de plaats tredend besluit;
- e activiteiten op het gebied van verslavingszorg.

3.4.2 Aan huis gebonden beroep

De gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep mag, in voorkomend geval samen met de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf, als bedoeld in artikel 3.5.1, niet meer bedragen dan 30% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen, en in ieder geval niet meer dan 75 m².

3.4.3 Technische en/of mechanische installaties

Bij het in gebruik hebben van 1 of meer technische en/of mechanische installaties (zoals een warmtepomp) in de buitenlucht, die niet vallen onder de regels van het Activiteitenbesluit milieubeheer of het Bouwbesluit, geldt het volgende:

- a het gemiddelde geluidsniveau L_{Ar,LT}, op de perceelgrens of op de gevel van een naastgelegen geluidsgevoelig gebouw (zoals een woning) of op 5 meter van het apparaat indien het geluidsgevoelige gebouw of de perceelgrens verder weg staat, mag niet meer bedragen dan 30 dB(A);
 - b de onder 1 aangegeven waarde op de gevel geldt ook bij gevoelige terreinen op de grens van het terrein;
 - c de naleving op deze voorschriften vindt plaats conform de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai (m.u.v. de toeslag tonaal);
- met dien verstande dat deze regeling niet geldt voor airco's.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Aan huis gebonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsgunning afwijken van het bepaald in artikel 3.1 en de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf toestaan, mits:

- a de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van een aan huis gebonden bedrijf, in voorkomend geval samen met de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan huis gebonden beroep als bedoeld in artikel 3.4.2 niet meer bedraagt dan 30% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen, en in ieder geval niet meer dan 75 m²;
- b op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het bedrijf plaatsvindt;
- c in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
 - 1 het parkeren ten behoeve van het bedrijf zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden, en
 - 2 behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaatsvinden, en
- d de bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het woonkarakter van de woning en de omgeving niet onevenredig aantasten en daardoor geen wezenlijk nadelige gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen;
- e de overnachtingsmogelijkheden met ontbijt (bed and breakfast) uitsluitend in de woning, de aan- en uitbouwen, of de aangebouwde bijgebouwen plaatsvindt.

3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Algemene bouwregels

5.1 *Ondergeschikte bouwdelen*

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, schoorstenen, lichtkoepels, hangende erkers, bloemkozijnen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 meter bedraagt.

5.2 *Ondergronds bouwen*

5.2.1 Ondergrondse afvalcontainers

Voor het bouwen van ondergrondse afvalcontainers gelden de volgende regels:

- a de verticale diepte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b de inhoud mag niet meer bedragen dan 12 m³.

5.3 *Nutsvoorzieningen*

Binnen de bestemmingen mogen nutsvoorzieningen ten dienste van de bestemming worden gebouwd in de vorm van nutsvoorzieningen met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 25 m² bedragen;
- b de goot- en bouwhoogte van een nutsvoorziening mag niet meer dan 3,5 respectievelijk 5 meter bedragen.

5.4 *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 (stedenbouwkundig beeld);
- b de verkeersveiligheid;
- c de milieusituatie;
- d de sociale veiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f het voldoen aan de parkeernormen.

Artikel 6 **Algemene gebruiksregels**

6.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a het gebruik van de gronden voor de opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf;
- d het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

6.2 Kamerverhuur

6.2.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik als kamergewijs bewoond pand.

6.2.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1, en toestaan dat gebouwen worden gebruikt als kamergewijs bewoond pand voor kamerverhuur voor maximaal vier personen, mits:

- a geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat;
- b geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straatbeeld en het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij ook het fietsparkeren en opslag van afval een toetsingskader is;
- c geen onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
- d voldaan wordt aan de realisatie en het in stand houden van voldoende parkeerplaatsen waarbij de parkeerregeling als bedoeld in artikel 9.1 van dit bestemmingsplan als toetsingskader gebruikt zal worden in de beoordeling waarbij kamerverhuur qua parkeernorm gelijkgesteld wordt met huur van een etage;
- e niet meer dan 10% van de woningen in de straat gebruikt wordt als kamergewijs bewoond pand voor kamerverhuur;
- f per persoon wordt voorzien in voldoende gebruiks- en leefoppervlakte, waarbij geldt:
 - 1 de minimale gebruiksoppervlakte 9 m² bedraagt;
 - 2 de minimale leefoppervlakte 25 m² bedraagt;
- g de aanvraag om een omgevingsvergunning een rapportage bevat van hoe de initiatiefnemer invulling heeft gegeven aan een omgevingsdialoog en wat hier de resultaten van zijn;
- h de economische uitvoerbaarheid is verzekerd door (onder andere) een tussen aanvrager en gemeente gesloten planschadeverhaalsovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening.

6.2.3 Verbod

Het bevoegd gezag verleend de omgevingsvergunning voor kamerverhuur niet wanneer:

- a niet wordt voldaan aan het in artikel 6.2.2 beschreven toetsingskader;
- b het gebouw waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd niet geschikt gemaakt kan worden om te voldoen aan de voor kamerverhuur geldende eisen uit het Bouwbesluit 2012;
- c kamerverhuur plaatsvindt in bijbehorende bouwwerken;
- d vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat afwijking van het geldende bestemmingsplan leidt tot overlast voor de openbare veiligheid, de openbare gezondheid, het woonmilieu, onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt en/of onevenredig afbreuk doet aan erfgoedwaarden, waardoor geen sprake is van een veilige fysieke leefomgeving en goede ruimtelijke ordening;

6.2.4 Uitzondering

Het in artikel 6.2.3 genoemde verbod en de in artikel 6.2.2 genoemde afwijking is niet van toepassing op bestaande, op grond van het geldende bestemmingsplan legale, kamerverhuurpanden waarbij geldt dat het aantal individuele personen, die geen onderdeel uitmaken van een huishouden, niet mag toenemen.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- 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 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Overschrijding bestemmingsplangrenzen

- a Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot niet meer dan 2,00 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.
- b Het bevoegd gezag kan de grenzen van bestemmings- en bouwvlakken wijzigen mits:
 - 1 de geldende oppervlakte van de bij de wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt vergroot of verkleind;
 - 2 de grenzen daarbij met niet meer dan 5 meter worden verschoven en;

- 3 daarbij geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de sociale en externe veiligheid;
 - de waardevolle bomen.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Parkeernormen

9.1.1 Algemeen

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

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

9.2 Afwijken van parkeernormen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1.1, indien:

- a de noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein in onvoldoende mate kunnen worden gerealiseerd en op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
- b de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld en het groene karakter van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast;
- c uit een parkeeronderzoek blijkt dat meer of minder parkeerplaatsen noodzakelijk zijn;
- d het voldoen aan de in artikel 9.1.1 genoemde parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerplaatsen wordt voorzien.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van de maatvoering van de parkeervoorzieningen, zoals bedoeld in artikel 9.1.1 indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

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,

- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b 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.

10.2 *Afwijking*

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van artikel 10.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 10.1 met maximaal 10%.

10.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

Artikel 10.1 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.

10.4 *Overgangsrecht gebruik*

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

10.5 *Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 10.4, 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.

10.6 *Verboden gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 10.4, 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.

10.7 *Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

Artikel 10.4 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 Huis voor Vincent, Helvoirt.