

# **INHOUD**

## **REGELS**

|                                                 |               |
|-------------------------------------------------|---------------|
| <b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>            | <b>3</b>      |
| Artikel 1 Begrippen                             | 3             |
| Artikel 2 Wijze van meten                       | 7             |
| <br><b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>        | <br><b>8</b>  |
| Artikel 3 Tuin                                  | 8             |
| Artikel 4 Wonen                                 | 10            |
| <br><b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>          | <br><b>13</b> |
| Artikel 5 Anti-dubbelregel                      | 13            |
| Artikel 6 Algemene bouwregels                   | 14            |
| Artikel 7 Algemene gebruiksregels               | 15            |
| Artikel 8 Algemene afwijkingsregels             | 16            |
| Artikel 9 Algemene wijzigingsregels             | 17            |
| Artikel 10 Overige regels                       | 18            |
| <br><b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b> | <br><b>19</b> |
| Artikel 11 Overgangsrecht                       | 19            |
| Artikel 12 Slotregel                            | 19            |

## **De verbeelding**

Verbeelding met legenda

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 *het plan*

het bestemmingsplan 'Broekwal 18 Helvoirt' met identificatienummer NL.IMRO.0865.HELVBPBroekwal18-ON01 van de gemeente Vught;

### 1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

### 1.3 *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;

### 1.4 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.5 *aanduidingsvlak*

een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens;

### 1.6 *aan-huis-verbonden bedrijf*

het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke – geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen – bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit in de woningen en/of de daarbij behorende bijgebouwen, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt, ter plaatse kan worden uitgeoefend;

### 1.7 *aan-huis-verbonden beroep*

een beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

### 1.8 *afhankelijke woonruimte*

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

### 1.9 *bebouwing*

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

### 1.10 *bebouwingspercentage*

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

**1.11 *bed & breakfast:***

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

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

**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 dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

**1.15 *bouwen***

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

**1.16 *bouwperceel***

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

**1.17 *bouwperceelgrens***

een grens van een bouwperceel;

**1.18 *bouwvlak***

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

**1.19 *bouwwerk***

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**1.20 *detailhandel***

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

**1.21 *dienstverlening***

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek;

- 1.22 gebouw**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.23 gebruiken**  
gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;
- 1.24 hoofdgebouw**  
een gebouw dat door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt
- 1.25 mantelzorg**  
het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;
- 1.26 normaal onderhoud, gebruik en beheer**  
een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;
- 1.27 nultredenwoning**  
een woning die zonder trappen van buiten af bereikbaar is en waarin de zogenaamde primaire verblijfsruimtes (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden, waardoor de gehele woning geschikt is voor gebruik van rollator, rolstoel, scootmobiel en dergelijke.
- 1.28 overkapping**  
een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden, op het erf van een gebouw, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw;
- 1.29 peil**  
a voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;  
b voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- 1.30 pergola**  
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van palen en/of lattenwerk, onderling verbonden;
- 1.31 prostitutie**  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.32 reclame**  
een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst;

**1.33 seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.34 uitbouw**

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**1.35 uitvoeren**

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

**1.36 voorgevel**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

**1.37 water en voorzieningen voor de waterhuishouding:**

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.

**1.38 woning**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

## **Artikel 2    Wijze van meten**

### **2.1    *Wijze van meten***

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1.1    de afstand  
afstanden tussen bouwwerken onderling, alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.
- 2.1.2    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.
- 2.1.3    de goothoogte van een bouwwerk  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 2.1.4    de horizontale diepte van een gebouw  
de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;
- 2.1.5    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.
- 2.1.6    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.
- 2.1.7    de oppervlakte van een overkapping  
tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

### **2.2    *Ondergeschikte bouwonderdelen***

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Tuin

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en parkeervoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Uitbouwen en erkers

Uitsluitend uitbouwen en erkers bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen mogen worden gebouwd, mits:

- a de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt, met dien verstande dat de diepte niet meer bedraagt dan 50% van de diepte van de gronden bestemd tot Tuin;
- b de breedte maximaal 60% van de breedte van de voor- en/of zijgevel bedraagt;
- c de maximale goothoogte bedraagt 3 m;
- d de maximale bouwhoogte bedraagt 5 m.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

- a erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2,5 m;
- c pergola's 2,25 m;
- d vlaggenmasten 6 m;
- e overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

##### 3.2.3 Reclame-uitingen ten behoeve van een aan huis gebonden beroep

Reclame-uitingen ten behoeve van een aan huis gebonden beroep voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de maximaal toegestane oppervlakte is 0,20 m<sup>2</sup>;
- b de maximaal toegestane hoogte is 1,20 m.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

##### 3.3.1 Afwijken overkappingen

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 voor het bouwen van al dan niet vrijstaande overkappingen behorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, mits de horizontale diepte gemeten vanaf de voorgevel (en het verlengde ervan) maximaal 1 m is, met dien verstande dat:

- a de afstand van de overkapping tot aan voorste perceelsgrens minimaal 2 m is;
- b de oppervlakte maximaal 25 m<sup>2</sup> is;
- c de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt;
- d er maximaal 1 overkapping wordt opgericht.

### 3.3.2 Voorwaarden afwijking

Een omgevingsvergunning als bedoeld in het artikel 3.3.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad.

### 3.3.3 Afwijken bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken behorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, mits:

- a gebouwd op minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat;
  - de afstand van het gebouw tot de voorste perceelsgrens minmaal 5 m bedraagt;
  - de oppervlakte maximaal 25 m<sup>2</sup> is;
  - de goothoogte maximaal 3,25 m is;
  - de bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw - 2 m is, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 meter mag bedragen en maximaal 5,5 meter;
  - er maximaal 1 gebouw wordt opgericht.

### 3.3.4 Voorwaarden afwijking

a Ontheffing als bedoeld in artikel 3.3.3 kan slechts worden verleend, mits:

- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad.



## Artikel 4 **Wonen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maximaal één vrijstaande woning;
- b water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

alsmede voor bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, en voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Hoofdgebouwen**

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b De afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag aan twee zijden minimaal 3 m bedragen;
- c De goot en bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven is ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- d Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal dat op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';

#### **4.2.2 Bijbehorende bouwwerken**

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b bijbehorende bouwwerken dienen op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan:
  - 1 60 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m<sup>2</sup>;
  - 2 65 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 250 m<sup>2</sup>;
  - 3 75 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>;
  - 4 100 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup>;mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
- d de maximum goothoogte bedraagt 3,25 m;
- e de maximum bouwhoogte bedraagt maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw minus 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 5,5 m;

#### **4.2.3 Bouwwerken voor de voorgevel**

In afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder b geldt voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel (niet zijnde het verlengde van de voorgevel) dat:

- a de horizontale diepte maximaal 1,5 m mag bedragen;
- b de afstand van een erker of entreepoortaal tot de voorste perceelsgrens minimaal 2,5 m dient te bedragen;

- c de breedte maximaal 2/3 van de breedte van de desbetreffende gevel van de woning mag bedragen;
- d de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw betreft, vermeerderd met 0,25 m;

#### 4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt voor:

- a erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 2,25 m;
- b pergola's: 2,25 m;
- c speeltoestellen: 3 m;
- d vlaggenmasten: 6 m;
- e overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 m.

### 4.3 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder b voor het bouwen van al of niet vrijstaande overkappingen op minder dan 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, mits:

- a de horizontale diepte voor de voorgevel gemeten vanaf de voorgevel (en het verlengde daarvan) maximaal 1 meter is, met dien verstande dat:
  - 1 de afstand van de overkapping tot de voorste perceelsgrens minimaal 2 meter is;
  - 2 de oppervlakte maximaal 25 m<sup>2</sup> is;
  - 3 de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt;
  - 4 er maximaal 1 overkapping wordt opgericht.
- b De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3 kan slechts worden verleend, mits:
  - 1 de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  - 2 het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

### 4.4 **Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- a (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
- b gebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden bedrijf of beroep.

### 4.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

#### 4.5.1 Aan huis verbonden bedrijf of beroep

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 en artikel 4.4 onder b voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf of beroep, mits:

- a de oppervlakte maximaal 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de gebouwen en bijbehorende bouwwerken bedraagt, tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- b er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;

- c het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
- d er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- e er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;
- f een reclame-uiting voldoet aan de volgende kenmerken:
  - 1 de reclame-uiting dient aan de gevel aangebracht te worden;
  - 2 maximum oppervlak van 0,20 m<sup>2</sup>;
  - 3 voor zover de reclame-uiting in de bestemming Tuin geplaatst wordt, dient voldaan te worden aan de voorwaarden welke binnen deze bestemming aan reclame-uitingen ten behoeve van een aan huis gebonden beroep zijn opgenomen.

4.5.2 De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.5.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

4.5.3 Afwijken bed and breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/of bijbehorend bouwwerk bij de woning voor "bed and breakfast" voorzieningen, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen, tot een maximum van 60 m<sup>2</sup> mag voor "bed and breakfast" worden gebruikt;
- b degene die de activiteiten in de woning of het bijbehorende bouwwerk zal uitvoeren dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c de activiteiten dienen qua aard, milieubelasting, uitstraling en intensiteit te passen in de woonomgeving;
- d de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 5    Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 6    Algemene bouwregels**

### **6.1    *Bestaande maatvoering***

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de Bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

### **6.2    *Bestaand bebouwingspercentage***

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwvoorschriften in hoofdstuk 2 van deze voorschriften is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

### **6.3    *Ondergronds bouwen***

Het bepaalde in deze regels omtrent de situering, de horizontale diepte en de oppervlakte van bouwwerken, alsmede het bebouwingspercentage, is op overeenkomstige wijze van toepassing op ondergronds bouwen, met dien verstande dat:

- a    de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- b    ondergronds bouwen slechts onder bebouwd oppervlak wordt toegestaan.

## **Artikel 7    Algemene gebruiksregels**

### **7.1    *Strijdig gebruik***

- a    Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval verstaan:
  - 1    het gebruiken van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
  - 2    het gebruiken van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
  - 3    het gebruiken van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
  - 4    Het gebruiken van standplaatsen indien dit de belangen die het plan beoogt te beschermen onevenredig aantast en/of de verkeersveiligheid wordt aangetast.

## **Artikel 8    Algemene afwijkingsregels**

### **8.1    Afwijkingsmogelijkheden**

- a Bij omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders afwijken van:
  - 1 in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van die goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
  - 2 de regels en worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
  - 3 de regels en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m.
- b Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid a kan slechts worden verleend, mits:
  - 1 de belangen van eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  - 2 het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 9    Algemene wijzigingsregels**

### **9.1    *Algemene wijzigingen***

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

- a    de bij wijziging betrokken grenzen mogen ten hoogste 5 m worden verschoven;
- b    de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c    het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.



## **Artikel 10 Overige regels**

### **10.1 Parkeren**

Bij de afgifte van een omgevingsvergunning wordt het aantal te realiseren parkeerplaatsen bepaald conform de actuele kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van kennisplatform CROW.

### **10.2 Afwijken van parkeereis**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 indien:

- a uit een parkeeronderzoek blijkt dat meer of minder parkeerplaatsen noodzakelijk zijn;
- b het voldoen aan de in lid 10.1 genoemde parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerplaatsen wordt voorzien.

### **10.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van de maatvoering van de parkeervoorzieningen, zoals bedoeld in lid 10.1 indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

- a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - 1 gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2 na het teniet gaan 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 afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10 %.
- c Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 11.2 *Overgangsrecht gebruik*

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

### Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Broekwal 18 Helvoirt' van de gemeente Vught.