

Gemeente Vught

**Bestemmingsplan Kom Helvoirt partiële herziening
Torenakker (2018)**

Onderdeel Regels

Gemeente Vught

**Bestemmingsplan Kom Helvoirt partiële herziening
Torenakker (2018)**

Onderdeel Regels

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS..... 6

Artikel 1. Begrippen..... 6

Artikel 2. Wijze van meten 10

HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSREGELS..... 11

Artikel 3. Tuin 11

Artikel 4. Verkeer 13

Artikel 5. Wonen..... 14

Artikel 6. Waarde - Archeologie 17

HOOFDSTUK 3. ALGEMENE REGELS..... 19

Artikel 7. Anti-dubbeltelregel..... 19

Artikel 8. Algemene bouwregels 19

Artikel 9. Algemene gebruiksregels 19

Artikel 10. Algemene afwijkingsregels 19

Artikel 11. Algemene wijzigingsregels 20

Artikel 12. Overige regels..... 20

Artikel 13. Algemene procedureregels..... 20

HOOFDSTUK 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS 21

Artikel 14. Overgangsrecht 21

Artikel 15. Slotregel..... 21

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1. BEGRIPPEN

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Kom Helvoirt, partiële herziening Torenakker (2018) van de gemeente Vught.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand

NL.IMRO.0865.HELVBPTorenakker-ONO1 met de bijbehorende regels en bijlagen

1.3 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.

1.4 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 bebouwing:

een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.12 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.

1.13 bouwgrens:

een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

1.14 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwvlak:

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

1.17 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 hetzij indirect steun vindt in of op de grond.

1.18 dienstverlening:

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

1.19 gebouw:

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

1.20 hoofdgebouw:

een gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.21 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder, die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.22 nultredenwoning:

een woning is een nultredenwoning als de woonkamer van de woning of de woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen (externe toegankelijkheid) én vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste 1 slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn;

1.23 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20m boven het peil is gelegen.

1.24 ontheffing:

een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening.

1.25 overkapping:

een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden, op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats.

1.26 perceelsgrens:

de grens van een perceel.

1.27 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.

1.28 prostitutie:

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

.

1.29 reclame:

een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst.

1.30 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.

1.31 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.

1.32 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan een 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.

1.33 voorgevellijn:

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

1.34 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.

1.35 woning:

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

ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN

2.1. Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1. *de afstand:*

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot de perceelsgrens 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 dakhelling:*

langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.4. *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, met dien verstande dat bij een lessenaarsdak en een afgeknot dak de laagste goot als goothoogte dient te worden aangemerkt.

2.1.5. *de horizontale diepte van een gebouw:*

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.1.6. *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.

2.1.7. *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.

2.1.8. *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 bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen van 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 1m 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.

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:

- de horizontale diepte maximaal 2 m bedraagt, met dien verstande dat de diepte niet meer bedraagt dan 50% van de diepte van de gronden bestemd tot Tuin;
- de breedte maximaal 60% van de breedte van de voor- en/of zijgevel bedraagt;
- de maximale goothoogte bedraagt 3 m;
- de maximale bouwhoogte bedraagt 5 m.

3.2.2. *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

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

3.2.3. *Reclame-uitingen*

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

- de maximaal toegestane oppervlakte is 0,20 m²;
- de maximaal toegestane hoogte is 1,20 m.

3.3. Afwijken van de bouwregels

3.3.1. *Afwijking overkappingen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken 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:

- de afstand van de overkapping tot aan voorste perceelsgrens minimaal 2 m is;
- de oppervlakte maximaal 25 m² is;
- de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt;
- er maximaal 1 overkapping wordt opgericht.

3.3.2. Voorwaarden afwijking

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 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 worden geschaad.

3.3.2 Afwijking bouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 voor het bouwen van aan-en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen 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;
 1. de afstand van het gebouw tot de voorste perceelsgrens minimaal 5 m bedraagt;
 2. de oppervlakte maximaal 30 m² is;
 3. de goothoogte maximaal 3,25 m is;
 4. 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;
 5. er maximaal 1 gebouw wordt opgericht.

3.3.3. Voorwaarden afwijking

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.3.2 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.

ARTIKEL 4. VERKEER

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor “Verkeer” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, fiets- en wandelpaden;
- b. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen;
- c. speel- en groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. bijbehorende voorzieningen, zoals openbare nutsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en groenvoorzieningen.

4.2. Bouwregels

4.2.1. Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaan-
duiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 2 meter.

ARTIKEL 5. WONEN

5.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal één vrijstaande nultredenwoning ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand";
- b. aan huis verbonden beroepen, mits de oppervlakte maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 60 m²;

alsmede voor bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

5.2. Bouwregels

5.2.1. Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is aan een zijde minimaal 3 m;
- c. de oppervlakte van de woning mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- d. de inhoud van de woning, garage en bijgebouwen daarbij niet inbegrepen, mag niet meer bedragen dan 650 m³;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7,5 meter.

5.2.2. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is aan een zijde minimaal 3 m;
- c. gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw maximaal:
 1. 60 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m²;
 2. 65 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 250 m²;
 3. 75 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m²;
 4. 100 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 500 m².mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 65% is;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 3,25 m;
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw - 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3,3 m mag bedragen en maximaal 5,5 m,
- f. in afwijking van het bepaalde in lid a is het toegestaan een overkapping in de vorm van een carport op te richten op minimaal 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw.

5.2.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- 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.

5.2.4. Reclame-uitingen

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

- a. maximum oppervlak van 0,20 m²;
- b. de reclame-uiting dient aan de gevel te worden aangebracht.

5.3. Afwijking van de bouwregels

5.3.1. Afwijken overkappingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.2 onder a voor het bouwen van al of niet vrijstaande overkappingen, indien deze worden opgericht op minimale afstand van 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat::

- a. het bepaalde in artikel 5.2.2. onder b. van toepassing is;
- b. de afstand van de overkapping tot de voorste perceelsgrens minimaal 2 meter is;
- c. de oppervlakte maximaal 25 m² is;
- d. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt;
- e. er maximaal 1 overkapping wordt opgericht.

5.3.2. Voorwaarden afwijking

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 kan slechts worden verleend, indien:

- 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.

5.4. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

5.5. Afwijking van de gebruiksregels

5.5.1. Aan huis verbonden bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

- a. de oppervlakte maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een absoluut maximum van 60 m²;
- 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 is gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid binnen de bestemming of aangrenzende bestemming 'Tuin';
- f. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;
- g. een reclame-uiting voldoet aan de volgende kenmerken:
 1. de reclame-uiting dient aan de gevel aangebracht te worden;
 2. de oppervlakte bedraagt maximaal 0,20 m²;

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.

5.5.2. Voorwaarden afwijking

Afwijking als bedoeld in artikel 5.5.1 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.

5.5.3. Mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.4 en toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte indien:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- c. het bijgebouw qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de betreffende woning;
- d. de afhankelijke woonruimte gelegen is op maximaal 10 meter afstand van het hoofdgebouw;
- e. de afhankelijke woonruimte gelijkvloers wordt uitgevoerd;
- f. het betreffende (deel van het) bijgebouw voldoet aan de eisen die voor woongebouwen gelden zoals het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
- g. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- h. de aanvraag geen betrekking heeft op een bedrijfswoning van een bedrijf met een milieucategorie 3 of hoger.

De afwijking verleend op grond van 5.5.3 vervalt, indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

5.5.4. Bed and breakfast

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/of bijgebouwen bij de woning voor "bed and breakfast" voorzieningen, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen, tot een maximum van 60 m² voor bed and breakfast voorzieningen wordt gebruikt;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw 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. er is gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid binnen de bestemming of aangrenzende bestemming 'Tuin';
- e. de normale afwikkeling van het verkeer blijft mogelijk en de verkeersveiligheid komt niet in het geding;
- f. er dient een nachtregister zoals bedoeld in de Algemeen Plaatselijke Verordening te worden bijgehouden.

ARTIKEL 6. WAARDE - ARCHEOLOGIE

6.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

6.2. Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een reguliere omgevingsvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm onder het bestaande maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. Indien uit het in lid 6.2 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende regels verbinden aan de bouwvergunning:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

6.3. Aanlegvergunning

6.3.1. Aanlegvergunning

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,50 m onder het maaiveld;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,50 m onder het maaiveld.

6.3.2. Uitzonderingen

Het in lid 6.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.3.3. Toelaatbaarheid

- a. De in lid 6.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
- b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

6.4. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door van een of meer bestemmingen de dubbelbestemming Waarde Archeologie geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

HOOFDSTUK 3. ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 7. ANTI-DUBBELTELREGEL

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

ARTIKEL 8. ALGEMENE BOUWREGELS

8.1. Ondergronds bouwen

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

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

8.2. Geluidwering gevels

De gevels van het hoofdgebouw alsmede van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover deze worden gebruikt ten behoeve van bewoning, dienen een maximaal binnengeluidniveau van 33 dB als gevolg van het gecumuleerd geluidsniveau (Lcum) te verzekeren.

ARTIKEL 9. ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

Onder verboden gebruik in strijd met de bestemmingen wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik 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;
- b. een gebruik 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;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

ARTIKEL 10. ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS

10.1. Afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan 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;
- c. de regels en toestaan 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.

10.2. Voorwaarden afwijking

Afwijking als bedoeld in artikel 10.1 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 en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

ARTIKEL 11. ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 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 12. OVERIGE REGELS

12.1. Parkeren

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

12.2. Afwijken van parkeereis

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1 indien:

- a. uit een parkeeronderzoek blijkt dat meer of minder parkeerplaatsen noodzakelijk zijn;
- b. het voldoen aan de in lid 12.1 genoemde parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerplaatsen wordt voorzien.

12.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van de maatvoering van de parkeervoorzieningen, zoals bedoeld in lid 12.1 indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is.

ARTIKEL 13. ALGEMENE PROCEDUREREGELS

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing is afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

HOOFDSTUK 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 14. OVERGANGSRECHT

14.1. Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1. Algemeen

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.

14.1.2. Afwijkingen bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in 14.1.1. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 14.1.1. met maximaal 10%.

14.1.3. Uitzondering

Het bepaalde in 14.1.1. 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.

14.2. Overgangsrecht gebruik

14.2.1. Algemeen

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

14.2.2. Strijdig gebruik

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 strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

14.2.3. Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het 14.2.1. 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.

14.2.4. Uitzondering

Het bepaalde in 14.2.1. 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 15. SLOTREGEL

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Kom Helvoirt, partiële herziening Torenakker (2018).