Regels

bestemmingsplan ‘Koolmeesstraat 2-2a, Odiliapeel’

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	11-07-2024
Plan identificatie:	NL.IMRO.0856.BPKoolmeesstraat2-VA01
Auteur:	Agron Advies

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels 3
Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 8

2 Bestemmingsregels 9
Artikel 3 Bedrijf 9
Artikel 4 Groen 12
Artikel 5 Sport 13
Artikel 6 Waarde - Archeologie 16

3 Algemene regels 18
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 18
Artikel 8 Algemene bouwregels 19
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels 21
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 23
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels 24
Artikel 12 Overige regels 25

4 Overgangs- en slotregels 27
Artikel 13 Overgangsrecht 27
Artikel 14 Slotregel 28

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:
het bestemmingsplan 'Koolmeesstraat 2-2a, Odiliapeel' van de gemeente Uden.

bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0856.BPKoolmeesstraat2-VA01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

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.

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

bebouwingspercentage:
een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met bijgebouwen en overkappingen; hierbij worden ondergrondse bouwwerken meegerekend.

bedrijfsmatige activiteiten in een woning:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel.

bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is.

begane grond:
de bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau.

beroepsmatige activiteiten in of bij een woning:
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebieden dat door zijn beperkte omvang in woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel.

bestaande situatie:
a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;
b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.

bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bijgebouw:
een gebouw dat qua afmeting en verschijningsvorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel staand hoofdgebouw.

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.

bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

bouwlaag:
een deel van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

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

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

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

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

anders dan voor verbruik ter plaatse.

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

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

geluidgevoelige gebouwen:
geluidgevoelige gebouwen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

geluidwerende voorziening
voorzieningen ten behoeve van de wering of reducering van geluid(soverlast), zoals een geluidswal en een geluidscherm. Hieronder kan ook worden verstaan aaneengesloten bebouwing;

hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie en/of afmeting als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

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

inwoning:
de huisvesting van een zelfstandig huishouden in een woning, waarin al een ander zelfstandig huishouden is gehuisvest, en/of in een aan de woning gebouwd bijgebouw.

ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden:
werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden.

ondergronds bouwwerk:
een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op minimaal 1,75 m onder peil.

overkapping:
een bouwwerk zonder eigen wanden, omsloten door maximaal twee wanden en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

parkeervoorzieningen:
elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van voertuigen.

perceelsgrens:
grens van een bouwperceel.

productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke ruimte, waaronder mede begrepen vaar- en voertuigen, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet gecombineerd met elkaar.

seksuele dienstverlening:
een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen.

tentenverhuurbedrijf
bedrijf ten behoeve van de verhuur van tenten en aanverwante materialen.

voorgevel:
de op de weg georiënteerde gevel van een hoofdgebouw, waarbij geldt dat een hoofdgebouw één voorgevel heeft.

voorgevellijn:
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de begrenzing van het bouwvlak.

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

vrijstaand bijgebouw:
een niet met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat qua afmeting en verschijningsvorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel staand hoofdgebouw, zoals garages, hobbyruimten, schuurtjes, huishoudelijke berg- en werkruimten en tuinhuisjes.

vrijstaande woning:
een woning die hoogstens door middel van de bijgebouwen met een andere woning verbonden is en waarvan geen van beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan.

watergang:
een werk al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan.

weg:
een voor het openbaar verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin

liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

woning:
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:
de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsgrens.

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.

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

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.

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.

lengte, breedte en diepte bouwwerk:
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren).

ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

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.

peil:
a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een tentenverhuurbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - tentenverhuurbedrijf';
b. opslag van aan het bedrijf gerelateerde materialen en materieel, ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
c. horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de doeleinden als genoemd in sub a;
d. productiegebonden detailhandel, die ondergeschikt is aan de bedrijven als genoemd in sub a;
e. voorzieningen van algemeen nut;
f. de daarbij behorende voorzieningen, waaronder in ieder geval begrepen parkeervoorzieningen;
g. water, waterbergingen en watergangen;
h. een geluidwerende voorziening ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening’ met een hoogte van 4,0 meter;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven;
b. voor het bouwen van voorzieningen van algemeen nut gelden de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel. Voorzieningen van algemeen nut zijn overal binnen de bestemming toegestaan.

Voorzieningen van algemeen nut	**Eis**
maximale goothoogte	6 m
maximale bouwhoogte	9 m
maximale oppervlakte	15 m²

3.2.2 Gebouwen

a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken;
b. binnen het bouwperceel mag de oppervlakte aan gebouwen niet meer bedragen dan 3.350 m² (inclusief de gebouwen binnen het bouwvlak van de bestemming ‘Sport’);

c. buiten het bouwvlak zijn ook kleine gebouwen toegestaan, die ten dienste staan van de in lid 3.1 genoemde doeleinden; deze gebouwen moeten voldoen aan de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven op de in onderstaande tabel:

Gebouwen buiten bouwvlak	**Eis**
maximale bouwhoogte	3 m
maximale oppervlakte per gebouw	25 m²
minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens	3 m
maximum aantal gebouwen	8

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maximale bouwhoogte	**Erfafscheidingen**	**Tuinmeubilair en speeltoestellen**	**Vlaggenmasten en antennes**	**Overige bouwwerken**
Voor de voorgevellijn	1 m	1 m	6 m	1 m
Achter de voorgevellijn:				
- Binnen bouwvlak	2 m	3 m	6 m	3 m, met uitzondering van de geluidwand die aan de zuidzijde van het plangebied wordt opgericht ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening' (deze mag 4 meter bedragen)
- Buiten bouwvlak	2 m, waarvan 1 m gesloten mag zijn en boven die hoogte een voor 80 % open constructie	3 m	6 m	3 m

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
b. risicovolle inrichtingen;
c. seksuele dienstverlening.

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting beplanting

Uiterlijk binnen 1 jaar na de realisatie van de nieuw op te richten bebouwing binnen de bestemming 'Bedrijf', dient de beplanting conform de inrichtingsvereisten van het inrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels, te zijn gerealiseerd en worden behouden.

3.3.3 Voorwaardelijke verplichting maatregelen geluid

Vóór ingebruikname van de nieuwe bedrijfsbebouwing dient de geluidwand ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening', en te zijn gerealiseerd.

3.4 Afwijken gebruiksregels

3.4.1 Afwijken van Staat van bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.1 met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. een omgevingsvergunning kan worden verleend ten behoeve van de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf dat, hoewel gelijkwaardig is aan categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten wordt genoemd;
b. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. noodontsluiting (vluchtmogelijkheid in geval van calamiteiten);
c. water, waterbergingen en watergangen;
d. de daarbij behorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bijbehorende voorzieningen

Voor het bouwen van bijbehorende voorzieningen ten behoeve van de groenstrook moet voldaan worden aan de volgende maatvoeringseisen:

	Maximale bouwhoogte
Bijbehorende voorzieningen (zoals palen)	8 m

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor parkeervoorzieningen.

Artikel 5 Sport

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een ruitersportcentrum en bijbehorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'manege';
b. beperkte horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de doeleinden als genoemd in sub a;
c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor een bedrijfswoning;
d. langzaamverkeersroutes en daarmee verband houdende voorzieningen;
e. perceelsontsluitingswegen en daarmee verband houdende voorzieningen;
f. parkeervoorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. voorzieningen van algemeen nut;
i. de daarbij behorende voorzieningen;
j. water, waterbergingen en watergangen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
a. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven;
b. voor het bouwen van voorzieningen van algemeen nut gelden de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel. Voorzieningen van algemeen nut zijn overal binnen de bestemming toegestaan.

Voorzieningen van algemeen nut	Eis
maximale goothoogte	6 m
maximale bouwhoogte	9 m
maximale oppervlakte	15 m²

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. gebouwen zijn toegestaan binnen de bouwvlakken;
b. binnen het bouwperceel mag de oppervlakte aan gebouwen niet meer bedragen dan 3.350 m² (inclusief de gebouwen binnen het bouwvlak van de bestemming 'Bedrijf);
c. buiten het bouwvlak, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'manege', zijn ook kleine gebouwen toegestaan, die ten dienste staan van de in lid 5.1 genoemde doeleinden; deze gebouwen moeten voldoen aan de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven op de in onderstaande tabel:

Gebouwen buiten bouwvlak	Eis

maximale bouwhoogte	3 m
maximale oppervlakte per gebouw	25 m²
minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens	3 m
maximum aantal gebouwen	8

d. in aanvulling op en/of in afwijking van het bepaalde in sub a en b mag de voor- en zijgevellijn ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' uitsluitend worden overschreden door erkers, met dien verstande dat:
1. de breedte van de erker aan de voorgevel niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van een bedrijfswoning;
2. de breedte van de erker aan de zijgevel niet meer mag bedragen dan 40% van de zijgevel van een bedrijfswoning;
3. de maximale diepte van een erker 25% van de diepte van de voor-, respectievelijk zijtuin mag bedragen met een maximum van 1,50 m;
4. de goothoogte van de erker mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat boven die hoogte een afscheiding met een open constructie is toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m dan wel een kapconstructie;
5. de afdekking van een erker aan de voorzijde van een bedrijfswoning mag worden doorgezet tot en met de entree in dezelfde gevel van het hoofdgebouw.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten voldoen aan de maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Eis
terreinafscheidingen	2 m
bouwwerken ten behoeve van sport- en vrijetijdsvoorzieningen	12 m
verlichtingsmasten	18 m
vlaggenmasten en antennes	12 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

b. in aanvulling op en/of in afwijking van het bepaalde sub a bedoelde tabel dient de afstand van verlichtingsmasten ten opzichte van woningen minimaal 50 m te bedragen, met uitzondering van verlichtingsmasten, die reeds aanwezig waren ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Onder een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval verstaan:
a. het gebruik voor seksuele dienstverlening.

5.3.2 Bedrijfswoningen

Ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden 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 omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en een diepte van meer dan 0,4 m een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende
mate zijn vastgesteld.
b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
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 bouwactiviteiten die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.2 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,4 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,4 m onder het maaiveld.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning 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 het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
c. Indien uit het onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
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 het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

d. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bouwgrenzen en/of bouwhoogtes mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen tot maximaal 1,5 m alsmede door liftkokers, trappenhuizen en galerijen.

8.2 Ondergrondse werken en werkzaamheden

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gelden, behoudens de in de navolgende regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

8.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens de elders in deze regeling opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:
a. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwd mag worden;
b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m onder peil;
c. indien ondergronds gebouwd wordt in gronden waar geen bovengrondse bebouwing aanwezig is, telt de oppervlakte van de ondergrondse bebouwing mee bij de maximaal toegestane oppervlakte en het maximum bebouwingspercentage.

8.4 Afdekking van gebouwen

Waar in het plan een maximale goothoogte is aangegeven, dient een gebouw aan twee tegenover elkaar gelegen zijden vanaf die of een lagere hoogte te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet meer mag bedragen dan 45 graden, met dien verstande dat:
a. tussen de toegestane (denkbeeldige) dakvlakken met een helling van 45 graden en de voorgeschreven maximale bouwhoogte ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer of minder dan 45 graden en rechtopstaande gevelconstructies (eventueel met goten of daarmee gelijk te stellen constructiedelen) zijn toegestaan;
b. geringe overschrijding van de (denkbeeldige) 45 gradenlijn is toegestaan door (gedeelten van) ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen dakkapellen, schoorstenen en andere bouwdelen van ondergeschikte betekenis. Bouwdelen van ondergeschikte betekenis mogen niet meer dan de helft van de breedte van het dakvlak beslaan;
c. in afwijking van het bepaalde in artikel 2 wordt bij de toepassing van de regels van dit artikel de goothoogte voor hoofdgebouwen gemeten op de denkbeeldige maximaal toegestane bouwmassa binnen een bouwvlak.

8.5 Bestaande maten en hoeveelheden

a. Indien afstanden tot, hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van de terinzagelegging van het

ontwerp van het plan meer respectievelijk minder bedragen dan in gevolge het in hoofdstuk 2 bepaalde mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
b. In het geval van (her)bouw van gebouwen is het bepaalde onder a alleen van toepassing indien de (her)bouw geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Geluidzone – industrie 50 dB(A)

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone-industrie 50 dB(A)' mogen geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd, tenzij een hogere waarde is vastgesteld.

9.2 Geluidzone – luchtvaart

9.2.1 geluidzone - luchtvaart 40-45 Ke

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – luchtvaart 40-45 Ke' zijn naast de voor de gronden aangewezen bestemmingen, mede aangeduid voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op geluidgevoelige gebouwen vanwege de militaire luchthaven.

Bouwregels
In afwijking van de bouwregels bij de onderliggende bestemmingen gelden de volgende regels:
a. woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen mogen uitsluitend nieuw worden gebouwd indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 6 van het Besluit Militaire Luchthavens;
b. bestaande woningen, of nog niet bestaande woningen waarvoor de omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, mogen gedeeltelijk worden veranderd of gedeeltelijk worden vernieuwd waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 9 van het Besluit Militaire Luchthavens;
c. bestaande andere geluidsgevoelige gebouwen, of nog niet bestaande andere geluidsgevoelige gebouwen waarvoor de omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, mogen gedeeltelijk worden veranderd of gedeeltelijk worden vernieuwd waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 11 van het Besluit Militaire Luchthavens.

Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de gebiedsaanduiding 'geluidzone - luchtvaart 40-45 Ke' wordt gewijzigd, mits de geluidsbelasting vanwege de militaire luchthaven van de gevels van dit geluidgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

9.2.2 geluidzone - luchtvaart 45-65 Ke

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – luchtvaart 45-65 Ke' zijn naast de voor de gronden aangewezen bestemmingen, mede aangeduid voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op geluidgevoelige gebouwen vanwege de militaire luchthaven.

Bouwregels
In afwijking van de bouwregels bij de onderliggende bestemmingen gelden de volgende regels:
a. woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen mogen uitsluitend nieuw worden gebouwd indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 7 van het Besluit Militaire

Luchthavens;
b. bestaande woningen, of nog niet bestaande woningen waarvoor de omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, mogen gedeeltelijk worden veranderd of gedeeltelijk worden vernieuwd waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 9 van het Besluit Militaire Luchthavens;
c. bestaande andere geluidsgevoelige gebouwen, of nog niet bestaande andere geluidsgevoelige gebouwen waarvoor de omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, mogen gedeeltelijk worden veranderd of gedeeltelijk worden vernieuwd waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 11 van het Besluit Militaire Luchthavens.

Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de gebiedsaanduiding 'geluidzone - luchtvaart 45-65 Ke' wordt gewijzigd, mits de geluidsbelasting vanwege de militaire luchthaven van de gevels van dit geluidgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgesteld hogere grenswaarde.

9.3 Luchtvaartverkeerzone

9.3.1 Luchtvaartverkeerzone – IHCS

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 64 m + NAP.

9.3.2 Luchtvaartverkeerzone – ILS 2

a Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ILS 2' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 41,8 m + NAP;

Indien de bouwhoogte op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan
groter is dan ter plaatse van de aanduiding is aangegeven, dan geldt deze bouwhoogte als de maximale bouwhoogte.

b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van hogere gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, mits deze geen belemmering opleveren voor het functioneren van het Instrument Landing System van vliegbasis Volkel. Hiertoe dient advies te worden ingewonnen bij de beheerder van het betrokken ILS.

9.4 Vrijwaringszone – radarverstoringsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – radarverstoringsgebied' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 65 m + NAP. Indien de bouwhoogte op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan groter is dan 65 m + NAP, dan geldt deze bouwhoogte als de maximale bouwhoogte.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, is het bevoegd gezag bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:
a. het afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen, oppervlakten en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;

b. het toestaan van geringe overschrijdingen van bouwgrenzen, mits het overschrijdingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;

c. overschrijdingen van de krachtens de bepalingen in dit plan toegelaten hoogte van bouwwerken, voor de bouw van dakopbouwen voor technische installaties, zoals liftinstallaties, luchtbehandelingsinstallaties, ventilatiesystemen, afzuigsystemen en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen;

d. het oprichten van antenne-installaties, met inachtneming van de volgende bepalingen:
1. de aanvrager dient aan te tonen dat voor het oprichten van de betreffende antenne geen gebruik gemaakt kan worden van reeds bestaande antennedragers;
2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit als gevolg van het oprichten van de antenne-installatie mag niet worden aangetast;
3. de bouwhoogte van een nieuwe mast ten behoeve van de antenne-installatie mag maximaal 40 m bedragen;
met dien verstande dat het bepaalde in lid 9.3 en 9.4 in acht moet worden genomen.

e. voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil, onder de voorwaarden dat:
1. de waterhuishouding niet onevenredig wordt verstoord/aangetast, dan wel voldoende maatregelen worden getroffen in het belang van de gewenste waterhuishouding ter plaatse en in de directe omgeving;
2. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan eventuele archeologische waarden ter plaatse.

f. Het bevoegd gezag kan bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het afwijken voorwaarden ten aanzien van de situering van voorzieningen als bedoeld in sub d en sub e stellen teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van de voorzieningen ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door het aanbrengen van wijzigingen betrekking hebbende op een enigszins andere situering van de bestemmingsgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen nodig zijn in verband met de aanleg van een weg of ingekomen bouwaanvragen ter uitvoering van een bouwplan, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding, met dien verstande dat de verschuiving niet meer dan 5 m mag bedragen.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Algemeen toetsingkader afwijkingen en wijzigingen

Bij de toetsing van het verlenen van omgevingsvergunningen voor het afwijken en het wijzigen van het plan, dienen onderstaande criteria mede als toetsingskader te worden gebruikt:
a. Ten aanzien van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
1. de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
2. de verhouding tussen de hoogte en de breedte van de gebouwen;
3. de samenhang van de bouwvorm, bouwmassa, hoogte en breedte van gebouwen met de directe omgeving;
4. de situering van de gebouwen op het bouwperceel.

b. Ten aanzien van de milieukwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
1. de mate van hinder voor de omliggende functies;
2. de gevolgen voor de externe veiligheid; hieronder wordt verstaan het overlijdensrisico als gevolg van activiteiten met gevaarlijk stoffen;
3. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
4. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
5. de gevolgen voor de bodem- en grondwaterkwaliteit.

c. Ten aanzien van de verkeersveiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
1. de mate van toename van de verkeersintensiteit als gevolg van het gebruik van de gronden;
2. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
3. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg c.q. fiets- en voetpaden;
4. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte;
5. de aanwezigheid van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein.

d. Ten aanzien van de sociale veiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
1. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
2. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.

e. Ten aanzien van de brandveiligheid en rampenbestrijding kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
1. de aanwezigheid van vluchtwegen;
2. de bereikbaarheid van de bouwwerken;
3. de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.

f. Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

1. de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte;
2. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
3. de bezonning;
4 het uitzicht;
5. privacy.

12.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

12.3 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De regels van de Bouwverordening van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:
a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
c. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen 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.

13.2 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels bestemmingsplan 'Koolmeesstraat 2-2a, Odiliapeel'.

Bijlage 1 Inrichtingsplan