

Leeuweriksweg / Land van Ravensteinstraat Uden

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Groen - 2	13
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	15
Artikel 5	Wonen	17
Artikel 6	Waarde - Archeologie 2	20
Hoofdstuk 3	Algemene regels	22
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 8	Algemene bouwregels	23
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	27
Artikel 12	Overige regels	28
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	30
Artikel 13	Overgangsrecht	30
Artikel 14	Slotregel	31

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Leeuweriksweg / Land van Ravensteinstraat Uden van de gemeente Maashorst.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1991.Leeuweriksweg-VA01 met de bijbehorende regels.

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 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.5 antenne:

een mechanisch apparaat dat wisselstroom omzet in elektromagnetische golven (straling) of vice versa.

1.6 antennedragers:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.7 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.8 bebouwing:

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

1.9 begane grond:

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

1.10 beroepsmatige activiteiten:

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.

1.11 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, dan wel verleende omgevingsvergunning;
- b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijgebouw:

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

1.15 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.

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.17 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.

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwvlak:

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

1.20 bouwwerk:

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

1.21 buurtkamer:

sociale buurtontmoetingsplek gericht op het faciliteren van ontmoeting tussen buurtbewoners.

1.22 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.

1.23 gebouw:

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

1.24 gestapelde woningen:

boven dan wel beneden en naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid gewaarborgd is;

1.25 grondgebonden woning

Een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

1.26 hoofdgebouw:

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

1.27 huishouden:

een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid.

Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling

- huishoudelijke taken;
- gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer.

Bedrijfsmatige kamerverhuur valt niet onder het begrip 'huishouden';

1.28 ondergeschikt bouwdeel:

- een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifers, erkers, een liftopbouw, een installatieonderdeel en/of;
- ondergeschikte delen van een ondergronds bouwwerk die zichtbaar zijn boven peil.

1.29 ondergronds bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een bouwwerk onder het ter plaatse vastgestelde peil.

1.30 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden:

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

1.31 overkapping:

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

1.32 (para)medische dienstverlening

(para)medische dienstverlening waaronder o.a. fysiotherapiepraktijk, logopedie, diëtist, huisarts en/of prikpost.

1.33 parkeervoorzieningen:

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van voertuigen.

1.34 perceelsgrens:

grens van een bouwperceel.

1.35 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.

1.36 seksuele dienstverlening:

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

1.37 voorgevel

de gevel van een hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie, dan wel gelet op de uitstraling ervan als voorgevel kan worden aangemerkt.

1.38 voorzieningen van algemeen nut:

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

1.39 water:

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

1.40 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, zoals duikers stuwen, gemalen, inlaten etc.

1.41 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.

1.42 wonen:

het bewonen van een woning.

1.43 woning of wooneenheid:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:

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

2.2 bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.3 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, naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 dakhelling:

langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 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.

2.6 inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 lengte, breedte en diepte bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren).

2.8 ondergeschikte bouwdelen:

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelenbuiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt en de hoogte niet meer dan 3 m bedraagt. Dakkapellen, risalieten en vergelijkbare bouwdelen vallen hier niet onder.

2.9 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.10 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelMakken en/of het hart van de scheidingsmuren neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.11 peil:

17,80m +NAP;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van beeldbepalende groenvoorzieningen;
- b. langzaamverkeersroutes;
- c. perceelontsluitingswegen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. voorzieningen van beeldende kunst;
- f. behoud en bescherming van beeldbepalende bomen ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom';
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - inrit parkeergarage' een inrit van een parkeergarage;
met daarbij behorende:
 - h. voorzieningen van algemeen nut;
 - i. afvalcontainers (boven- en ondergronds);
 - j. de natuurlijke toe- en luchtafvoer voor de parkeergarage;
 - k. installatievoorzieningen;
 - l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale hoogte speeltoestellen	5 m
maximale hoogte afvalcontainers	2 m
maximale oppervlakte per bovengrondse afvalcontainer	4 m ²
maximale hoogte overige bouwwerken	1 m
maximale hoogte afscheidingen rondom speelvoorzieningen e.d.	6 m

- b. Het bepaalde in de tabel onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die een werk van beeldende kunst vormen.

- c. In aanvulling op het bepaalde onder a gelden voor voorzieningen ten behoeve van een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - inrit parkeergarage' de volgende maatvoeringseisen:

Parkeergarage	Eis
maximale diepte	5 m
maximale hoogte	1,5 m

- d. In afwijking van het bepaalde onder d mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - inrit parkeergarage' worden afgeweken van de maatvoeringseisen, mits dit bouwkundig noodzakelijk is voor de uitvoering van de parkeergarage.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. buurtwegen;
- b. langzaamverkeersroutes;
- c. perceelsootsluitingswegen;
- d. behoud en bescherming van beeldbepalende bomen ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom';

met daarbij behorende:

- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. afvalcontainers (boven- en ondergronds);
- h. groenvoorzieningen;
- i. installatievoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. de natuurlijke toe- en luchtafvoer voor de parkeergarage;
- m. voorzieningen van beeldende kunst;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

	Maximale bouwhoogte	Maximale oppervlakte
afvalcontainers	2 m	4 m ² per afvalcontainer, indien bovengronds geplaatst
overige bouwwerken	10 m	-

- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die een werk van beeldende kunst vormen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

- a. Onder een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval verstaan:
 1. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
 2. het gebruik voor seksuele dienstverlening;
 3. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan
 4. het opslaan van voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
 5. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;

- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;

Het bepaalde onder a, sub 3 t/m 5 is niet van toepassing voor zover het betreft:

- c. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen welke nodig zijn voor de realisering of de handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten;
- c. (para)medische dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - (para)medische zorg';
- d. een buurtkamer ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - buurtkamer, met daaraan ondergeschikt een terrasfunctie van maximaal 25 m²;
- e. ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- f. langzaamverkeersroutes;
- g. perceelontsluitingswegen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. voorzieningen van beeldende kunst; met daarbij behorende:
 - j. voorzieningen van algemeen nut;
 - k. tuinen en erven;
 - l. in- en uitritten;
 - m. parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
 - n. de natuurlijke toe- en luchtafvoer voor de parkeergarage;
 - o. installatievoorzieningen;
 - p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. Het totale aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden';
- d. Minimaal 20% van het totaal aantal woningen in het plangebied dient bestemd te zijn voor sociale huurwoningen;
- e. Ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
 2. 'specifieke bouwaanduiding - grondgebonden woning' zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan;
- f. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grondgebonden' dient de gevel van de 3^e bouwlaag minimaal 1,5 meter achter de voorgevellijn te worden gesitueerd;
- h. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een ondergrondse parkeergarage toegestaan, waarbij de maatvoeringseisen gelden, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Parkeergarage	Eis
maximale diepte parkeergarage	5 m

maximale hoogte parkeergarage 1,8 m

5.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte
<i>erf- afscheidings</i>	<i>tuinmeubilair en speeltoestellen</i>	<i>vlaggenmasten en antennes</i>	<i>overige bouwwerken</i>
1 m	1 m	6 m	1 m

5.2.3 *Overhangende bouwdelen*

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkon, mits de overschrijding van de bouwgrenzen niet meer bedraagt dan 1,5 meter, met uitzondering van balkons waarvoor de overschrijding maximaal 2 m bedraagt.

5.3 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 onder c ten behoeve van de bouw van meer wooneenheden dan is aangeduid, mits:

- dit stedenbouwkundig verantwoord is;
- het maximum aantal wooneenheden binnen het plan niet meer bedraagt dan 130;
- het past binnen het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid;
- de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- er geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu en de parkeerbalans.

5.4 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, lid 12.1, aan de situering en de afmetingen van bebouwing:

- ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor het behoud van de beeldbepalende bomen ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom'.

5.5 **Specifieke gebruiksregels**

5.5.1 *Voorwaardelijke verplichting - geluidniveau*

Het gebruik van een object voor het wonen, als geluidgevoelige functie, is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan:

- De karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie mag aantoonbaar niet kleiner zijn dan het verschil tussen de hoogst berekende cumulatieve zoals berekend in bijlage 5 van de toelichting behorend tot de bestemmingsplan en 33 dB;
- De uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte heeft een bepaalde karakteristieke geluidwering die maximaal 2dB lager is dan de karakteristieke geluidwering bedoeld in lid a.

5.5.2 *Beroepsmatige activiteiten*

De uitoefening van beroepsmatige activiteiten aan huis is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m².
- b. De activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden.
- c. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- d. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- e. Detailhandel is niet toegestaan.
- f. De activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

5.5.3 *Strijdig gebruik*

- a. Onder een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval verstaan:
 1. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
 2. het gebruik voor seksuele dienstverlening;
 3. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan
 4. het opslaan van voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
 5. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels.

Het bepaalde onder a, sub 3 t/m 5 is niet van toepassing voor zover het betreft:

- c. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen welke nodig zijn voor de realisering of de handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 2' 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 500 m² en een diepte van meer dan 0,30 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 en waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- 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 onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld naar het oordeel van het bevoegd gezag.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, 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 groundbewerkingen dieper dan 0,30 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 herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,30 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

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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergeschikte bouwdelen

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

8.2 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 Luchtvaartverkeerzone - IHCS

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan:

- a. 115 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS 12';
- b. 120 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS 13';

9.2 Luchtvaartverkeerzone - ILS

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ILS 6' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 71,8 m + NAP.

9.3 Vrijwaringszone - radarverstoringsgebied

- a. 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.
- 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 radarverkeer van vliegbasis Volkel. Hiertoe dient advies te worden ingewonnen bij het Ministerie van Defensie.

9.4 Beeldbepalende boom

- a. De afstand van een gebouw of een bouwwerk, tot de aanduiding 'beeldbepalende boom' mag boven en onder AHN2-maaiveld niet minder bedragen dan 3 m, met uitzondering van balkons waarvoor de afstand niet minder dan 2 m mag bedragen.
- b. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom', ter bescherming van beeldbepalende bomen:
 1. het vellen, (gedeeltelijk) verwijderen, kappen of rooien van bomen en/of het verwijderen van houtopstanden;
 2. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 3. het ontginnen, afgraven, verlagen, ophogen of egaliseren van de bodem;
 4. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.
- c. Het onder b vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 1. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.
- d. De onder b genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de beeldbepalende bomen.
- e. Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, vraagt het bevoegd gezag advies aan een

- ter zake deskundige.
- f. van het bepaalde onder a kan middels omgevingsvergunning worden afgeweken, mits de afwijking wordt ondersteund met een advies van een ter zake deskundige.

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 een oriëntatie van een hoofdgebouw, in afwijking van het gestelde in de verschillende bestemmingsregels, mits dit vanuit het oogpunt van stedenbouw en beeldkwaliteit aanvaardbaar is;
- c. het toestaan van geringe overschrijdingen van bestemmings- en/of 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;
- d. Overschrijdingen van de krachtens de regels 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;
- e. Het oprichten van antenne-installaties, met inachtneming van de volgende regels:
 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;
 4. met dien verstande dat het bepaalde in lid 9.1 en 9.2 in acht moet worden genomen;
- f. de in artikel 10.1 lid a t/m e genoemde afwijkingen zijn alleen mogelijk indien wordt voldaan aan de van toepassing zijnde vastgestelde hogere grenswaarde en de daarin opgenomen voorwaarden.

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:

- a. 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;
- b. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken met ten hoogste 20%, indien in verband met ingekomen bouwvragen deze wijzigingen nodig zijn;
- c. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmings- en/of bouwgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de uitvoering van een bouwplan waarvan realisering wenselijk of noodzakelijk wordt geacht, nodig zijn, mits de oppervlakte van een bestemmings- en/of bouwvlak met niet meer dan 20% wordt gewijzigd;
- d. het aanpassen van de regels en het oprichten van transformatorhuisjes of gemaalgebouwtjes toe te staan met een inhoud van maximaal 75 m³ welke in het kader van de nutsvoorziening nodig zijn.

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;
 6. de gevolgen voor het watersysteem.
- 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.
- g. Ten aanzien van het parkeren dient rekening te worden gehouden met de gemeentelijke parkeernorm zoals vastgelegd in 12.2.

- h. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde in 12.1 lid g, teneinde af te wijken van de gestelde normen, indien wordt aangetoond dat anderszins is geborgd dat onevenredige parkeeroverlast in het openbaar gebied wordt voorkomen.

12.2 Parkeren

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeernormen, zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Uden 2018 en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en b:
 - 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of;
 - 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;
 - 3. indien de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - 4. door middel van onderzoek wordt aangetoond dat aan de parkeerbehoefte wordt voldaan.

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

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Leeuweriksweg / Land van Ravensteinstraat Uden' van de gemeente Maashorst.

