

Maasstraat 9a, Uden

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Tuin	13
Artikel 4	Wonen	16
Artikel 5	Waarde - archeologie 2	21
Hoofdstuk 3	Algemene regels	24
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 7	Algemene bouwregels	25
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	27
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	28
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	30
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	31
Artikel 12	Overige regels	32
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	34
Artikel 13	Overgangsrecht	34
Artikel 14	Slotregel	35

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

het bestemmingsplan Maasstraat 9a, Uden met identificatienummer NL.IMRO.0856.BPMaasstraat9a-VA01 van de gemeente Maashorst.

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Achtergevel

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.

1.6 Antenne

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

1.7 Antennedragers

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

1.8 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.

1.9 Bebouwing

gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.10 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 (bij)gebouwen en overkappingen; hierbij worden ondergrondse bouwwerken meegerekend.

1.11 Bed & breakfast

een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met uitsluitend het serveren van ontbijt.

1.12 Bedrijf / bedrijfsmatige activiteit

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan-huis-gebonden beroepen en detailhandel daaronder niet begrepen.

1.13 Berging

een zelfstandig gebouw of complex van gebouwen, geschikt en bestemd voor opslagdoeleinden van huishoudelijke aard;

1.14 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.

1.15 Bestaande situatie

- a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals rechtens aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging 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 rechtens aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, dan wel het gebruik dat is toegestaan krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning.

1.16 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 Bewoning

het verblijf of gebruik als woonruimte inclusief nachtverblijf, voor de huisvesting van een huishouden zonder dat elders aantoonbaar over een hoofdverblijf wordt beschikt.

1.19 Bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk, met een dak.

1.20 Bijgebouw

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

1.21 Bouwen

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

1.22 Bouwvelop

de kaders waarbinnen een gebouw mag worden gebouwd. De kaders worden gevormd door de maximale goothoogte, de bouwhoogte, de dakhelling, de bebouwingsbreedte en de bebouwingsdiepte.

1.23 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.24 Bouwlaag

doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

1.25 Bouwperceel

aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningsvrije bouwwerken worden toegestaan.

1.26 Bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel

1.27 Bouwvlak

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

1.28 Bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct of indirect en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.29 Bouwwerk geen gebouw zijnde (ander bouwwerk)

elk bouwwerk, dat niet toegankelijk is voor mensen, niet overdekt is en geen wanden heeft.

1.30 Bruto-vloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van de bouwlagen, met inbegrip van de daartoe behorende bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen en dergelijke, met uitzondering van ondergrondse parkeervoorzieningen.

1.31 Detailhandel

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

1.32 Discotheek/dancing

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen.

1.33 Erker

een grondgebonden, ondergeschikte uitbouw aan (de voorgevel/zijgevel van) een woning, bestaande uit één bouwlaag met een overwegend transparante uitstraling (minimaal 50% glas aan alle gevels).

1.34 Escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in een seksinrichting wordt uitgeoefend.

1.35 Functie

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van bouwwerken en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.36 Gebouw

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

1.37 Gevellijn

aanduiding in het bouwvlak waarop de voorgevel van een gebouw georiënteerd dient te worden.

1.38 Groenvoorziening

voorziening voor de inrichting, het onderhoud en het beheer van flora en fauna, zoals boomgeleiders, wortelkratten, bloembakken, drainage- en sproeisystemen, faunatunnels, nestkastjes en dergelijke.

1.39 Hoofdgebouw

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

1.40 Huishouden

een persoon of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kenmerken van de 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;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

1.41 Huisvesting in verband met mantelzorg

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent of ontvangt van een bewoner van de woning.

1.42 Levensloopbestendige woningen

een woning welke geschikt is voor bewoning in alle levensfasen, dus welke ook rolstoeltoegankelijk is voor mensen met een lichamelijke beperking, waarbij alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met toilet) zich op de begane grond moeten bevinden en waarbij deze leefruimten zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk zijn.

1.43 Mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.44 Milieuhygiënische uitvoerbaarheid

overkoepelend begrip voor milieuaspecten zoals geluid, bodem, geurhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid etcetera aan welke bijbehorende wettelijke kaders getoetst dient te worden, onder andere zodat voor woningen sprake is van aanvaardbaar woon- en leefklimaat en omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

1.45 NAP

nieuw Amsterdams Peil.

1.46 Nadere eis

een nadere eils bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

1.47 Nutsvoorziening

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.48 Omgevingsvergunning

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.49 Onevenredige beperking/aantasting

de situatie dat een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een afbreuk van bestaande ruimtelijke belangen en waarden, die redelijkerwijs niet in verhouding staat tot de ruimtelijke belangen en waarden van de ontwikkeling.

1.50 Ondergronds bouwen

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

1.51 Perceelgrens

grens van een bouwperceel.

1.52 Prostitutiebedrijf

een bedrijf waarin het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding uitgeoefend wordt.

1.53 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.

1.54 Voorgevel

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

1.55 Voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn waarin de oorspronkelijke voorgevel van een bouwwerk is gelegen, alsmede het verlengde daarvan voor zover gelegen binnen het bouwvlak.

1.56 Waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan infiltratievoorzieningen (zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen), dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen, inlaten en dergelijke.

1.57 Wonen

het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een huis/woning, evenwel met uitzondering van woonvormen met een maatschappelijk karakter met intensieve begeleiding, met dien verstande dat kamerhuur in een pand beperkt is en blijft tot een huishouden plus maximaal twee personen of maximaal vier personen die geen huishouden vormen.

1.58 Woning of wooneenheid

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

1.59 zijgevel

een gevel van een (hoofd)gebouw, niet zijnde een voor- of achtergevel.

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 van een bouwperceel 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 regels 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, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 Dakhelling

Langs het dakvlak 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. Voor de inhoud van een bouwwerk wordt de ondergrondse bebouwing niet meegerekend.

2.7 Lengte, breedte en diepte van een 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 bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt en de hoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

2.9 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf het bouwkundig 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

- a. voor onbebouwde terreinen: de hoogte van de kruin van de aan het bouwperceel grenzende weg;
- b. voor bebouwde terreinen als het peil van een bestaand hoofdgebouw afwijkt van het onder a bedoelde peil: het peil van het bestaande hoofdgebouw;
- c. in andere gevallen: het door of namens het college van burgemeester en wethouders vast te stellen peil.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. behoud en bescherming van beeldbepalende bomen ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom';

met daarbij behorende:

- c. voorzieningen van algemeen nut;
- d. in- en uitritten;
- e. parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Er zijn binnen deze bestemming uitsluitend erkers aan de voor- en zijgevel van de hoofdgebouwen toegestaan, waarbij voldaan wordt aan de regels in 3.2.2.

3.2.2 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

Gevelzijde	Maximale breedte erker	Maximale hoogte erker	Maximale diepte erker
voorgevel	60% van de gevel van de woning	vloerpeil 1e verdieping	25% van de diepte van de voortuin tot max. 1,50 m.
zijgevel	40% van de gevel van de woning	vloerpeil 1e verdieping	25% van de breedte van de zijtuin tot max. 1,50 m

1. de erker mag worden voorzien van een kapconstructie zonder dat sprake is van een tweede functionele bouwlaag;
2. de afdekking van de erker - plat of kap - mag worden doorgezet tot en met de hoofdentree van de woning en wordt niet meegeteld bij de breedte van de erker.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (m.u.v. overkappingen), gelden de situerings- en maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte
--	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

Situeringseisen	erfafscheidingen	tuinmeubilair en speeltoestellen	vlaggenmasten en antennes	overige bouwwerken
<i>tussenperceel:</i>				
voor de voorgevelrooilijn	1 m	1 m	8 m	1 m

- b. In afwijking van het bepaalde onder a gelden de volgende regels:
1. Bij vrijstaande en halfvrijstaande en hoekwoningen mag voor de voorgevelrooilijn een toegangshek of -poort worden geplaatst over een breedte van maximaal 5 m met een hoogte van maximaal 2 m mits sprake is van een 80% open constructie of het gedeelte vanaf 1 m boven het aansluitende terrein ten minste 80% open van constructie is.
 2. Als een voorerf de enige buitenruimte bij de woning is, mag voor de voorgevelrooilijn een erfafscheiding tot ten hoogste 2 m worden aangebracht, mits sprake is van een voor 80% open constructie of het gedeelte vanaf 1 m boven het aansluitende terrein ten minste 80% open van constructie is (als groendrager).
 3. Als sprake is van een perceel met een minimale breedte langs de weg van 20 m of meer mag een erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn een maximale hoogte hebben van 2 m mits sprake is van een voor 80% open constructie of het gedeelte vanaf 1 m boven het aansluitende terrein ten minste 80% open van constructie is (als groendrager).
- c. De afstand van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, boven maaiveld tot de buitenzijde van de stam van een beeldbepalende boom mag niet minder bedragen dan 0,5 m.
- d. De afstand van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, onder maaiveld tot de buitenzijde van de stam van een beeldbepalende boom mag niet minder bedragen dan 2 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom' wordt in elk geval gerekend:

- a. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, afgraven, verlagen, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- d. het verlagen van de waterstand anders dan door sloten/greppels of drainage met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Omgevingsvergunning

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:

- a. het vellen, (gedeeltelijk) verwijderen, kappen of rooien van bomen en/of het verwijderen van houtopstanden;
- b. het aanleggen van inritten.

3.4.2 Uitzonderingen

Het in sublid 3.4.1 onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;

- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

3.4.3 *Toelaatbaarheid*

- a. De in sublid 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de beeldbepalende bomen.
- b. Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, vraagt het bevoegd gezag advies aan een ter zake deskundige.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen uitsluitend in levensloopbestendige woningen;
- b. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten;

met daarbij behorende:

- c. voorzieningen van algemeen nut;
- d. tuinen en erven;
- e. in- en uitritten;
- f. (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.
- b. Er zijn uitsluitend levensloopbestendige woningen toegestaan.
- c. Toevoeging van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van aanvullende nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij geldt dat het aantal toegevoegde woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van deze aanduiding is aangegeven.
- d. De voorgevel van het hoofdgebouw mag uitsluitend worden georiënteerd op de ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' aangeduide gevellijn.
- e. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.
- f. Ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'vrijstaand' zijn vrijstaande woningen toegestaan;
- g. Voor hoofdgebouwen gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoerings- eisen	Vrijstaande woning
maximale bouwdiepte	15 m
maximale breedte	15 m
minimale breedte bouwperceel bij nieuwbouw	12 m
minimale oppervlakte onbebouwd	-
maximale dakhelling	55°
Situeringseisen	
voorgevel in of op een maximale afstand tot voorgevelrooilijn	2 m
minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens bij bouwpercelen met een breedte van 35 m of minder	5 m aan beide zijden
minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens bij bouwpercelen met een breedte van 35 m' of meer	5 m aan beide zijden
minimale afstand tot achterste perceelsgrens	10 m

- h. in afwijking van het bepaalde onder a en e mogen de voor- en zijgevellijn uitsluitend worden overschreden door erkers als wordt voldaan aan de onderstaande regels:

Gevelzijde	Maximale breedte erker	Maximale hoogte erker	Maximale diepte erker
voorgevel	60% van de gevel van de woning	vloerpeil 1e verdieping	25% van de diepte van de voortuin tot max. 1,50 m.
zijgevel	40% van de gevel van de woning	vloerpeil 1e verdieping	25% van de breedte van de zijtuin tot max. 1,50 m

1. de erker mag worden voorzien van een kapconstructie zonder dat sprake is van een tweede functionele bouwlaag;
 2. de afdekking van de erker - plat of kap - mag worden doorgezet tot en met de hoofdentree van de woning en wordt niet meegeteld bij de breedte van de erker.
- i. In afwijking van het bepaalde in de tabel onder e mag de maximale diepte van vrijstaande hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximum diepte (m)' niet meer bedragen dan is aangegeven.
- j. In afwijking van het bepaalde in de tabel onder e mag bij nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afstand tot gevellijn' de afstand van de voorgevel tot de aanduiding 'gevellijn' niet minder bedragen dan 15 m.
- k. De afstand van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, boven maaiveld tot het centrum van de stam van een 'Beeldbepalende boom' mag niet minder bedragen dan 0,5 m.
- l. De afstand van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, onder maaiveld tot het centrum van de stam van een 'Beeldbepalende boom' mag niet minder bedragen dan 2 m.
- m. De afstand van een hoofdgebouw tot de bestemming 'Bos' en/of de aanduiding 'Beeldbepalende boom' mag niet minder bedragen dan 3 m.

4.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. Bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd binnen het denkbeeldige bouwvlak, bepaald volgens de tabel in 4.2.1 onder g, en buiten dat vlak achter de voorgevelrooilijn.
- b. Voor bijgebouwen en overkappingen buiten het denkbeeldig bouwvlak gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen op bouwpercelen tot en met 500 m ²	75 m ² , waarvan maximaal 50 m ² aan bijgebouwen (de overige 25 m ² mag alleen gebruikt worden voor overkappingen), mits het deel van het bouwperceel achter de maximaal toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen voor niet meer dan 50% is, dan wel wordt bebouwd
maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen op bouwpercelen groter dan 500 m ²	75 m ² , hiervan is maximaal 50 m ² aan bijgebouwen toegestaan (de overige 25 m ² mag alleen gebruikt worden voor overkappingen). Daarbij wordt 50 m ² vermeerderd met 10% van het oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m ² tot een maximum van 125 m ² (en 25 m ² mag alleen gebruikt worden voor overkappingen), mits het deel van het bouwperceel achter de maximaal toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen voor niet meer dan 50% is, dan wel wordt bebouwd
maximale goothoogte	3 m
maximale bouwhoogte	5 m en verder begrensd door de formule: (afstand daknok tot de perceelsgrens (m) x 0,47) + 3 m
maximale dakhelling	55°

Situeringseisen	Eis
minimale afstand bijgebouw tot de voorgevelrooilijn	5 m
minimale afstand overkapping tot de voorgevelrooilijn	1 m

- c. In afwijking van het bepaalde in de tabel onder b geldt dat bijgebouwen, binnen het denkbeeldige bouwvlak waar ook hoofdgebouwen mogen worden gebouwd, zoals bepaald in 4.2.1 onder f, niet mee worden gerekend bij het toegestane oppervlak aan bijgebouwen buiten het denkbeeldige bouwvlak.
- d. In afwijking van het bepaalde onder a zijn bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn toegestaan, met dien verstande dat:
1. een aangebouwd bijgebouw is toegestaan, waarbij in afwijking van het bepaalde in de tabel onder b de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
 2. een aangebouwd bijgebouw in het verlengde van het dakvlak is toegestaan binnen het bouwvlak;
- e. In afwijking van het bepaalde onder b met betrekking tot de afstand van het bijgebouw tot de voorgevelrooilijn, mag ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' een bijgebouw worden gebouwd.
- f. Een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte, of een dakkapel is niet toegestaan op een bijgebouw of overkapping.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. 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
Situeringseisen	erfafscheidingen	tuinmeubilair en speeltoestellen	Maggenmasten en antennes	overige bouwwerken
<i>tussenperceel</i>				
voor de voorgevellijn	1 m	1 m	6 m	1 m
achter de voorgevellijn	2 m	3 m	6 m	3 m

- b. In afwijking van c.q. in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied dat de bouwhoogte maximaal 1 m mag bedragen en op minimaal 10 m achter de voorste perceelsgrens maximaal 2 m mag bedragen, mits de bovenste helft bestaat uit een voor minimaal 80% open constructie.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Beroepsmatige activiteiten

De uitoefening van beroepsmatige activiteiten aan huis is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende regels 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.

4.3.2 *Strijdig gebruik*

- a. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor
1. bewoning van vrijstaande bijgebouwen
 2. het gebruik van de tweede verdieping ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie' als verblijfsruimte;
 3. seksuele dienstverlening;
 4. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
 5. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 6. het opslaan van voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
 7. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.
- b. Het bepaalde onder a sub 4 is niet van toepassing voor het plaatsen van ten hoogste één toercaravan of tent op het erf van een woning.

4.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

4.4.1 *Bedrijfsmatige activiteiten in hoofd- en bijgebouw*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.1 voor de uitoefening van nieuwe bedrijfsmatige activiteiten in het hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
1. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
 4. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 5. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten dan wel de uitoefening van een kapsalon in of bij het hoofdgebouw;
 6. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten dan wel een kapsalon in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 50 m²;
 7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden;
- c. er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 12.2 (Parkeernormen) en in 12.1 (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

4.4.2 *Beroepsmatige activiteiten ondergronds*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.4.1 onder b voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten in dat deel van het hoofd- of bijgebouw dat ondergronds is gelegen, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen

onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:

1. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
 4. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 5. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten dan wel de uitoefening van een kapsalon in of bij het hoofdgebouw;
 6. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten dan wel een kapsalon in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 50 m²;
 7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden;
- c. er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 12.2 (Parkeernormen) en in 12.1 (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

4.4.3 *Gebruik van de woning voor meer dan één huishouden*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.1 onder a, met inachtneming van de volgende regels:

- a. Huisvesting vindt plaats in een bestaand pand. Het karakter van het pand niet mag wijzigen.
- b. Het aantal woningen blijft gelijk.
- c. Er mag geen sprake zijn van milieu-hygiënische belemmeringen (ten aanzien van eventueel omliggende bedrijven).
- d. De huisvesting is aanvaardbaar uit een oogpunt van een milieu-hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat. Hierbij dienen de aspecten verkeer, parkeren en milieuhygiëne te worden afgewogen.
- e. Eén huishouden plus maximaal twee personen, óf maximaal vier personen die geen huishouden vormen mogen worden gehuisvest.
- f. Niet meer dan 10% van het aantal woningen in één straat mag in gebruik zijn voor logies/kamerbewoning. Bij minder dan 10 woningen in een straat is geen logies/kamerbewoning door arbeidsmigranten mogelijk.

Artikel 5 Waarde - archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

5.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot;
 2. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 250 m² of minder diep reikt dan 0,40 m beneden maaiveld.

5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.2 ten behoeve van andere daar voorkomende bestemmingen, indien is gebleken dat het oprichten van gebouwen niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.
- b. Voor zover het oprichten van het in 5.2 sub 1 bedoelde gebouw(en) kan leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, zoals:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen, of;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- d. Het bepaalde in 5.2 sub 1 is niet van toepassing op:
 1. bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 2. bouwwerken die mogen worden gerealiseerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 3. een tijdelijk bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 m.
- e. Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in 5.3 sub b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en

- diepwoelen van gronden;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
- c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
- d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
- i. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, waarbij de breedte van grondwerken meer dan 1 m bedragen;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- l. het afplaggen of verschrallen van heide- of natuurgebieden;
- m. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

5.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 5.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. maximaal 0,40 m diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd in 5.4.1 sub a, h, l en m;
- b. een verstoringsoppervlakte hebben van niet meer dan:
 1. 250 m².
- c. ten dienste staan van archeologisch onderzoek, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,40 m onder maaiveld wordt geroerd;
- f. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- g. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van dit bestemmingsplan;
- h. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 5.4.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit een archeologisch rapport blijkt dat de werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische resten.
- b. Een onderzoek als bedoeld in sub a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- c. Voor zover de werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten duurzaam in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het

- bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
4. indien het bepaalde onder c sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.
 - d. De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, 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 onderzocht en gewogen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens de elders in deze regeling opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwd mag worden.
- b. De oppervlakte van ondergrondse bouwwerken wordt bij de in Hoofdstuk 2 opgenomen oppervlaktematen meegeteld voor zover niet op dezelfde plaats boven peil een gebouw aanwezig is.
- c. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m onder peil.
- d. Deze regeling is niet van toepassing op nutsvoorzieningen.

7.2 Afwijking ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in 7.1 onder c een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 6 m onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

7.3 Bestaande afstanden en maten

- a. Indien afstanden tot, bouwhoogten, goothoogten, dakhellingen, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal/minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in sub a uitsluitend van toepassing als het bouwen geschiedt op dezelfde plaats.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

7.4 Afdekking van gebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen het afwijken van de bebouwingsbepalingen binnen de bouwvelop, ten aanzien van de maximale goothoogte en maximale dakhelling, en platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer of minder dan 55° en rechtopstaande gevelconstructies toestaan, met dien verstande dat:

- a. in afwijking van het bepaalde in Artikel 2 Wijze van meten bij de toepassing van de regels van dit artikel de goothoogte voor hoofdgebouwen wordt gemeten op de denkbeeldige maximaal toegestane bouwmassa binnen een bouwvlak;
- b. er geen sprake is van een onevenredige afbreuk aan het stedenbouwkundig beeld zoals dat door het aangeven van een goothoogte en/of bouwhoogte is beoogd.

7.5 Bouwen van zwembaden

Op een perceel is ten hoogste 1 niet-overdekt zwembad toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel van een hoofdgebouw of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen en van de achterste perceelsgrens;

- b. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
- c. de oppervlakte van het zwembad mag maximaal 25% van het achtererf bedragen tot een maximum van 100 m²;
- d. de diepte van het zwembad bedraagt maximaal 3 m onder peil.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een risicovolle inrichting.
- b. Het gebruik van gronden en bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.
- c. Het gebruik van bijbehorende bouwwerken en caravans bij een woning als zelfstandige woning, met uitzondering van mantelzorg.
- d. Het gebruik van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van paardenbakken, met uitzondering van het gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - paardenpak'.
- e. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor speelautomatenhal, bingoal, discotheek of dancing.
- f. De buitenopslag van goederen en producten buiten een bouwvlak en voor de voorgevel.
- g. Het niet in stand laten van voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van een bepaalde functie.
- h. Het gebruik van gronden en of bouwwerken ten behoeve van supermarkten, met uitzondering van het gebruik ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Regels verband houdend met luchtvaart

9.1.1 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.

9.1.2 Luchtvaartverkeerzone - ILS

a. Ter plaatse van de aanduiding Luchtvaartverkeerzone - ILS' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven:

Aanduiding	ILS-zone	Max. Bouwhoogte + NAP
luchtvaartverkeerzone	6	51,8 m
luchtvaartverkeerzone	7	61,8 m
luchtvaartverkeerzone	8	71,8 m
luchtvaartverkeerzone	9	81,8 m

- b. Als 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.
- c. 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.

9.1.3 Vrijwaringszone - radar

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – radar' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 49 m + NAP olopend met 4,3 meter per kilometer vanaf de radarantenne. Indien de bouwhoogte op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan groter is dan 49 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.

9.2 Beeldbepalende boom

- a. De afstand van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, tot de aanduiding 'beeldbepalende boom' mag boven en onder AHN2-maaiveld niet minder bedragen dan 2 m.
- 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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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 regels 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;

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 die in het kader van de nutsvoorziening nodig zijn;
- e. het wijzigen van de in deze regels opgenomen indeling van milieucategoriën, alsmede het wijzigen van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, indien dit wenselijk is als gevolg van technische ontwikkelingen;
- f. een aanduiding zoals genoemd in de bestemmingsomschrijving te verwijderen, indien het betreffende gebruik is beëindigd dan wel de betreffende bebouwing en/of waarden niet meer aanwezig 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 overlidensrisico 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 parkeren dient rekening te worden gehouden met de Nota parkeernormen, zoals vastgelegd in 12.2.

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 regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
 - 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

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 'Maasstraat 9a, Uden'.