

1e herziening Zeelandsedijk 28-30a

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Agrarisch	13
Artikel 4 Bedrijf	14
Artikel 5 Groen	17
Artikel 6 Verkeer	19
Artikel 7 Wonen	20
Artikel 8 Leiding - Water	22
Hoofdstuk 3 Algemene regels	24
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	25
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 13 Overige regels	29
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	30
Artikel 14 Overangsrecht	30
Artikel 15 Slotregel	31

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 1e herziening Zeelandsedijk 28-30a met identificatienummer NL.IMRO.0856.BPZndsedyk2830a01-VA02 van de gemeente Uden.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan-huis-verbonden bedrijf

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

1.4 aan-huis-verbonden beroep of dienstverlening

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen ge-bieden 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.

1.5 aanbouw

een als afzonderlijke ruimte aan het hoofdgebouw aangebouwd bijgebouw.

1.6 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.

1.7 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

1.9 agrarische bodemexploitatie

het gebruiken, waaronder bewerken, van gronden ten behoeve van een agrarisch bedrijf;

1.10 bebouwing

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

1.11 bedrijf

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-verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.12 bedrijf, agrarisch

bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van telen van gewassen of het houden van dieren, met voorzieningen onder andere ten behoeve van de verwerking/vergisting van mest afkomstig van het eigen bedrijf.

1.13 bedrijf, escort-

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.

1.14 bedrijf, grondgebonden agrarisch

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde gronden in de directe omgeving van het bedrijf zoals rundvee, akkerbouw en tuinbouw.

1.15 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo)

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een gebouw, inclusief de verdiepingen, en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening een bedrijf, een dienstverlenend bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief (binnen)opslag, rust- en rookruimten, administratieruimten en dergelijke.

1.16 bedrijfswoning

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

1.17 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bewoning

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

1.20 bijgebouw

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

1.21 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.

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.23 bouwlaag of verdieping(slaag)

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren en balklagen/plafonds is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw/kelder en zolder/viering.

1.24 bouwmarkt

detailhandel waarbij een assortiment aan: of bouwmaterialen, en/of doe het zelf producten, en/of gereedschap aan zowel vakman als particulier ten verkoop wordt aangeboden

1.25 bouwperceel

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

1.26 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.27 bouwvlak

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

1.28 bouwwerk

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

1.29 detailhandel

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

1.30 extensief recreatief medegebruik

extensieve vormen van dagrecreatie die ondergeschikt zijn aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, die een kortstondig karakter hebben en in de openlucht plaatsvinden, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, paramotorvliegen en kleinschalige recreatieve luchtvaart voor zover het starten en landen betreft.

1.31 functie

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

1.32 funnel

obstakelvrije zone rond een start- en landingsbaan voor de vliegveiligheid.

1.33 gebouw

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

1.34 gebouw, bedrijfs-

een gebouw dat geschikt is voor bedrijfsmatige activiteiten, waaronder ook maatschappelijke- en sportgerelateerde activiteiten worden gerekend.

1.35 geluidzone - industrie

een op grond van de Wet geluidhinder in het bestemmingsplan vastgelegd gebied rond een industrieterrein.

1.36 geometrische plaatsbepaling

locatie van een ruimtelijk object, vastgelegd in een ruimtelijk referentiesysteem.

1.37 groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.38 houtzagerij

het bedrijfsmatig zagen van hout.

1.39 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, en niet zelfstandig in zijn algemene dagelijkse levensbehoeften kan voorzien, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.40 nadere eis

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

1.41 omgevingsvergunning

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

1.42 overkapping

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel met één wand.

1.43 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

1.44 prostitutie, raamprostitutie

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostituë tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

1.45 prostitutie, straatprostitutie

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

1.46 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte 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 ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.47 voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn waarin de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen alsmede het verlengde daarvan voor zover gelegen binnen het bouwperceel.

1.48 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen, die het waterhuishoudkundige belang dienen, zoals watergangen, waterlopen, kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang of waterloop.

1.49 werk

een werkzaamheid of constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.50 wonen

het verblijven van een huishouden in een hoofdverblijf.

1.51 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

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

bebouwde oppervlakte van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

dakhelling

langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

inhoud van een bouwwerk of gebouw

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.

oppervlakte van een bouwwerk

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

peil

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

Voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende agrarische voorzieningen;
- b. grondgebonden agrarische bedrijven;
- c. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- d. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. extensief recreatief medegebruik;
- h. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen alsmede van veekeringen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. Opslag van goederen en materialen.
- b. Het gebruik van gronden ten behoeve van de uitoefening van nevenfuncties en/of verbrede landbouw.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

Voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een groot- en detailhandel in hout-en plaatmateriaal en ijzer;
- b. een houtzagerij;
- c. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. ondergeschikte kantoren, uitsluitend ter ondersteuning van de bedrijvigheid zoals genoemd onder a;
- e. geluidwerende voorzieningen ter plaats van de aanduiding 'geluidsschermbank';
- f. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bedrijfsgebouwen en overkappingen

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

- a. Bouwen is slechts toegestaan binnen het bouwvlak.
- b. Per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één bedrijf toegestaan. Indien tussen bouwvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven worden deze bouwvlakken aangemerkt als één bouwvlak.
- c. De bebouwde oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 15.450 m²;
- d. De afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd, mag niet minder bedragen dan 15 m. Indien de bestaande afstand reeds minder bedraagt, geldt deze afstand als minimale afstand tot de weg.
- e. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m. Indien de bestaande afstand reeds minder bedraagt, geldt deze afstand als minimale afstand.
- f. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,50 m.
- g. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- h. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer dan 55°.

4.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. Bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- b. Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan één.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,50 m.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- e. De inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³.
- f. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer dan 55°.

4.2.3 Bijgebouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- c. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
- d. Bijgebouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- e. De afstand van bijgebouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 15 m.

4.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen silo's uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.
- c. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- d. De bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' mogen niet meer bedragen dan 2,5 m.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 *Afwijking bouwregels bedrijfsgebouwen en overkappingen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in:

- a. Lid 4.2.1 onder d voor het bouwen van gebouwen op een afstand minder dan 15 m tot de weg, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- b. Lid 4.2.1 onder e voor het bouwen binnen 3 m van of in de zijdelingse perceelsgrens, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

4.3.2 *Afwijking bouwregels bijgebouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in:

- a. Lid 4.2.3 onder e voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 15 m van de bedrijfswoning, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel.

4.3.3 *Afwijking bouwregels bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in:

- a. Lid 4.2.4 onder c voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van 2 m vóór de voorgevellijn, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- b. Lid 4.2.4 onder d voor het bouwen van installaties met een bouwhoogte tot maximaal 15 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering.

- c. Lid 4.2.4 onder d voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 6 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden ten behoeve van detailhandel, anders dan toegestaan in lid 4.1 onder a, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' geen detailhandel is toegestaan;
- b. het gebruik van gronden ten behoeve van een bouwmarkt, anders dan toegestaan in lid 4.1 onder a;
- c. het gebruik van gronden ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- d. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- a. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van meer dan één bedrijf.

4.4.2 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende regels:

- a. De bruto vloeroppervlakte aan ondergeschikte kantoren mag niet meer bedragen 650 m².
- b. Opslag van goederen en materialen op onbebouwde gronden is tot een gezamenlijk hoogte van ten hoogste 4 meter toegestaan.
- c. In afwijking van het bepaalde onder b is de opslag van goederen en materialen op onbebouwde gronden binnen 3 meter van de perceelsgrens niet toegestaan.
- d. In afwijking van het bepaalde onder b is de opslag van goederen en materialen op onbebouwde gronden niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'opslag uitgesloten'.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in lid 4.1 sub a voor het toestaan van bedrijven die naar aard en milieubelasting of ruimtelijke impact (verkeersaantrekkende werking, ruimtebeslag, aantal arbeidsplaatsen e.d.) vergelijkbaar dan wel minder zijn dan de toegestane bedrijven, met dien verstande dat de afwijking niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, met een visueel afschermende functie en landschappelijke waarde;
- b. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals een waterberging;
- d. nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op of in deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan.

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Er zijn uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de bestemming en de in lid 5.1 genoemde functies toegestaan.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende regels:

- a. De capaciteit van de waterberging mag niet minder bedragen dan 420 m³ en dient ook na realisatie in stand te worden gehouden.
- b. De groenvoorzieningen die ten behoeve van een zorgvuldige landschappelijke inpassing noodzakelijk zijn, dienen aangelegd en in stand te worden gehouden, conform hetgeen beschreven is in het Beplantingsplan dat als Bijlage 1 aan deze regels is toegevoegd.

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

5.4.1 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 kappen en/of rooien van bomen en houtgewas;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen van overige verharde en halfverharde wegen en paden;
- d. het ophogen of egaliseren van gronden.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.4.1 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 vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 5.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de visueel afscherpende functie van het groen en/of de waterbergende capaciteit.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden;
 - b. parkeer- en groenvoorzieningen;
 - c. nutsvoorzieningen;
 - d. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming en de in lid 6.1 genoemde functies toegestaan.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

Voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven;

met daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. in- en uitritten;
- e. parkeervoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Binnen het bouwvlak mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd, met dien verstande dat per bouwperceel ten hoogste één woning is toegestaan.
- c. De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 600 m², tenzij de bestaande inhoud groter is in welke geval de bestaande inhoud als maximum geldt.
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- f. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer dan 55°.

7.2.2 Bijgebouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen

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

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,50 m.
- c. Het gezamenlijk bebouwd oppervlak mag niet meer bedragen dan 100 m².
- d. De afstand tot de woning met bijbehorende uitbouwen, aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 30 m.
- e. De afstand tot de voorgevelrooilijn mag niet minder bedragen dan 3 m.
- f. De afstand tot de perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijn

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van bebouwing:

- a. Ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- b. Ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving.
- c. Ter waarborging van de verkeersveiligheid.
- d. Ter waarborging van de sociale veiligheid.
- e. Ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

Artikel 8 Leiding - Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. de aanleg, instandhouding en/of bescherming van ondergrondse watertransportleidingen, zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – water;
- b. groenvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen grond uitsluitend worden gebouwd:

- a. Bouwwerken voor de aanleg en instandhouding van de ondergrondse watertransportleidingen tot een maximale bouwhoogte van 3 m

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemming(en) van deze gronden, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de drinkwaterleiding dient te zijn gewaarborgd.
- b. Het bevoegd gezag wint schriftelijk advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

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

8.4.1 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 aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen.
- b. Het uitvoeren van graafwerkzaamheden.
- c. Het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem.
- d. Het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen.
- e. Het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.
- f. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,50 m, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen en ontginnen, alsmede het aanleggen van drainage.

8.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 8.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming.
- b. Reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

8.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 8.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de watertransportleiding zijn gewaarborgd.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in dit lid 8.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- c. het gebruik van gronden en gebouwen voor detailhandel, anders dan toegestaan in lid 4.1 onder a.

10.2 Afwijkingsbevoegdheid van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 10.1 onder b, ten behoeve van het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. het een bijgebouw betreft behorende bij een woning binnen een bestemming waarbinnen een permanente woning is toegestaan;
- b. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen blijkt uit een schriftelijke verklaring van in ieder geval de behandelende specialist;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 100 m²;
- e. het bevoegd gezag verleent de afwijking zowel op naam van de mantelzorgverlener als de mantelzorgontvanger onder de voorwaarden dat binnen één maand na beëindiging van het gebruik van het vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg hiervan schriftelijk melding wordt gemaakt bij het bevoegd gezag en het vrijstaand bijgebouw binnen drie maanden na beëindiging van het gebruik als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg ongedaan wordt gemaakt voor bewoning.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie' mogen geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd, tenzij een hogere waarde is vastgesteld.

11.2 Geluidzone - luchtvaart

11.2.1 geluidzone - luchtvaart 35-45 Ke

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - luchtvaart 35-45 Ke' is, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, de bouw van woningen of andere geluidgevoelige gebouwen uitsluitend toegestaan voor:

- a. woningen of andere geluidgevoelige gebouwen die een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing opvullen;
- b. woningen of andere geluidgevoelige gebouwen die zullen dienen ter vervanging van op die plaats reeds aanwezige bebouwing, niet zijnde woningen, andere geluidgevoelige gebouwen of standplaatsen;
- c. woningen of andere geluidgevoelige gebouwen die binnen het desbetreffende gebied worden verplaatst naar een locatie waar de geluidsbelasting ten gevolge van het luchthavenluchtverkeer minder is, met dien verstande dat aan de oude woning of het andere geluidgevoelige gebouw de bestemming wordt onttrokken; of
- d. woningen die ter plaatse dringend noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid.

11.2.2 geluidzone - luchtvaart 45-65 Ke

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - luchtvaart 45-65 Ke' is, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, de bouw van woningen of andere geluidgevoelige gebouwen uitsluitend toegestaan voor:

- a. woningen of andere geluidgevoelige gebouwen die een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing binnen de bebouwde kom opvullen;
- b. woningen of andere geluidgevoelige gebouwen die zullen dienen ter vervanging van op die plaats reeds binnen de bebouwde kom aanwezige bebouwing, niet zijnde woningen, andere geluidgevoelige gebouwen of standplaatsen;
- c. woningen of andere geluidgevoelige gebouwen die binnen de bebouwde kom worden verplaatst naar een locatie waar de geluidsbelasting ten gevolge van het luchthavenluchtverkeer minder is, met dien verstande dat aan de oude woning of het andere geluidgevoelige gebouw de bestemming wordt onttrokken;
- d. woningen of andere geluidgevoelige gebouwen, indien vaststaat dat de geluidsbelasting ter plaatse binnen een termijn van twee jaren zal afnemen tot 35 Kosteneenheden of minder; of
- e. woningen of andere geluidgevoelige gebouwen die woningen, andere geluidgevoelige gebouwen of standplaatsen vervangen die reeds aanwezig zijn.

11.2.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen en de contouren van de geluidszones te wijzigen, indien hiertoe aanleiding bestaat op grond van gewijzigde wet- en regelgeving.

11.3 luchtvaartverkeerzone - funnel

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

- a. 45 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – funnel 7';
- b. 50 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – funnel 8'.

11.4 luchtvaartverkeerzone - ILS

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ILS' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan:
 - 1. 31,8 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ILS-zone 4';
 - 2. 41,8 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ILS-zone 5';Indien de bouwhoogte op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan groter is dan ter plaatse van de aanduiding is aangegeven, dan geldt deze bouwhoogte als de maximale bouwhoogte.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van hogere gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, mits deze geen belemmering opleveren voor het functioneren van het Instrument Landing System van vliegbasis Volkel. Hiertoe dient advies te worden ingewonnen bij de beheerder van het betrokken ILS.

11.5 vrijwaringszone - radar

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar' mag de maximale bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 49 m + NAP, oplopend 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.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingvergunning verlenen in afwijking van:

- a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 - 1. de inhoud per gebouw niet meer dan 50 m³ bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m bedraagt;
- d. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 - 1. ten behoeve van de bouw van andere bouwwerken ten dienste van het openbaar nut, zoals lichtmasten, verkeersgeleiders en standbeelden tot maximaal 15 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, mits:
 - 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, en
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

13.2 Overige wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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.

14.2 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan '1e herziening Zeelandsedijk 28-30a' van de gemeente Uden.

