Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 3
Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 6

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 7
Artikel 3 Wonen 7
Artikel 4 Waarde - Archeologie 11

Hoofdstuk 3 Algemene regels 13
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 13
Artikel 6 Algemene bouwregels 13
Artikel 7 Algemene aanduidingsregels 14
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 14
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels 15
Artikel 10 Overige regels 16

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 17
Artikel 11 Overgangsrecht 17
Artikel 12 Slotregel 18

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

plan:
het bestemmingsplan 'Beukenlaan 49a, Odiliapeel' met identificatienummer NL.IMRO.0856.HerzOdiliapeel-VA01 van de gemeente Uden.

bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

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

aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

afhankelijke woonruimte:
een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

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

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

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

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

bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

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

bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

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

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

bouwperceel grens:
de grens van een bouwperceel.

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

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

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

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

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

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.

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

overkapping:
een dakconstructie vrijstaand zonder wanden.

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.

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

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

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

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

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

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 het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van een op dat bouwperceel voorkomend bouwwerk.

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

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

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

de 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.

de 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.

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

Voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen;
b. wonen in combinatie met kinderopvang in de vorm van gastouderschap tot een maximum van 6 kinderen;
c. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten;

met daarbij behorende:
d. tuinen en erven;
e. in- en uitritten;
f. (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
g. water, waterbergingen en watergangen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. Aanvullende nieuwbouw van woningen is niet toegestaan.
c. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' is één vrijstaande woning toegestaan.
d. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte.
e. In aanvulling op en/of in afwijking van het bepaalde onder a tot en met d gelden voor erkers de volgende bepalingen:
    1. de breedte van de erker aan de voorgevel niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van het hoofdgebouw;
    2. de breedte van de erker aan de zijgevel niet meer mag bedragen dan 40% van de zijgevel van het hoofdgebouw;
    3. de maximale diepte van een erker 25% van de diepte van de voor-, respectievelijk zijtuin mag bedragen met een maximum van 1,50 m;
    4. de goothoogte van de erker mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat boven die hoogte een afscheiding met een open constructie is toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m dan wel een kapconstructie;
    5. de afdekking van een erker aan de voorzijde van een hoofdgebouw mag worden doorgezet tot en met de entree in dezelfde gevel van het hoofdgebouw.

3.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen bij een woning gelden de volgende regels:
a. Bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de daarvoor op de verbeelding aangegeven bouwvlakken met de aanduiding 'bijgebouwen'.
b. De maximum goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 5 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte.

c. De oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 100 m², dan wel de bestaande oppervlakte.

3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

Situering	Maximale bouwhoogte erf-afscheidingen	Maximale bouwhoogte tuinmeubilair en speeltoe-stellen	Maximale bouwhoogte overige bouwwerken
tussenperceel			
- voor de voorgevelrooilijn:	1 m	1 m	1 m
- achter de voorgevelrooilijn:	2 m	3 m	3 m
Hoekperceel			
- voor de voorgevelrooilijn:	1 m	1 m	1 m
- aan de zijde van het zijerf dat direct grenst aan de openbare weg of openbaar groen			
< 1 m achter de voorgevelrooilijn	1 m	3 m	1 m
> 1 m achter de voorgevelrooilijn	2 m	3 m	3 m

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

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

b. Het bepaalde onder a, sub 3 t/m 6 is niet van toepassing voor zover het betreft:
   1. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen welke nodig zijn voor de realisering of de handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen;
   2. het opslaan of storten van afval- of meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van tuinen, andere open terreinen en watergangen;
   3. het plaatsen van ten hoogste één toercaravan of tent op het erf van een woning.

3.3.2 Beroepsmatige activiteiten

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

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m^2;
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. detailhandel is niet toegestaan;
e. de activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Bedrijfsmatige activiteiten/kapsalons in hoofd- of bijgebouw

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten dan wel kapsalons in het hoofd- of bijgebouw , met dien verstande dat:

a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
b. 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 m^2;
    7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden.

3.4.2 Beroepsmatige activiteiten ondergronds

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.3.2 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;

c. 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;
d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
e. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 100 m^2.

3.4.3 Mantelzorg

a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.3.1 sub a onder 1 voor het toestaan van een gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:
   1. de bewoning op basis van een advies van een onafhankelijke deskundige instantie, dan wel een daaraan gelijk te stellen advies, noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
   2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
   3. de afhankelijke woonruimte geen grotere oppervlakte heeft dan 100 m^2 en sprake is van één functionele bouwlaag;
   4. de afhankelijke woonruimte wordt gerealiseerd in een bijgebouw dat binnen een afstand van 20 meter van de achtergevel van het hoofdgebouw staat. Afwijking is slechts mogelijk als er op het erf en achter de voorgevel van het hoofdgebouw sprake is van een aanwezig bijgebouw dat zonder ingrijpende verbouwingen geschikt kan worden gemaakt voor het bieden van mantelzorg. In het geval sprake is van nieuwbouw dient het bijgebouw binnen een afstand van 10 meter van de achtergevel van het hoofdgebouw te worden gesitueerd.

b. Het bevoegd gezag trekt een omgevingsvergunning in als de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden van de gronden.

4.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m2 en een diepte van meer dan 0,4 m een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
    3. De verplichting de bouwactiviteiten die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

4.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,4 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,4 m onder het maaiveld.

4.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

4.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 4.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
c. Indien uit het onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
    3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
d. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergeschikte bouwdelen

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

6.2 Ondergrondse werken en werkzaamheden

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

6.3 Ondergronds bouwen

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

a. Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwd mag worden.
b. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m onder peil.
c. Indien ondergronds gebouwd wordt in gronden waar geen bovengrondse bebouwing aanwezig is, telt de oppervlakte van de ondergrondse bebouwing mee bij de maximaal toegestane oppervlakte en het maximum bebouwingspercentage.

6.4 Afdekking van gebouwen

Waar in het plan een maximale goothoogte is aangegeven, dient een gebouw aan twee tegenover elkaar gelegen zijden vanaf die of een lagere hoogte te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet meer mag bedragen dan 45 graden, met dien verstande dat:

a. tussen de toegestane (denkbeeldige) dakvlakken met een helling van 45 graden en de voorgeschreven maximale bouwhoogte ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer of minder dan 45 graden en rechtopstaande gevelconstructies (eventueel met goten of daarmee gelijk te stellen constructiedelen) zijn toegestaan;
b. geringe overschrijding van de (denkbeeldige) 45 gradenlijn is toegestaan door (gedeelten van) ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen dakkapellen, schoorstenen en andere bouwdelen van ondergeschikte betekenis. Bouwdelen van ondergeschikte betekenis mogen niet meer dan de helft van de breedte van het dakvlak beslaan;
c. in afwijking van het bepaalde in artikel 2 wordt bij de toepassing van de regels van dit artikel de goothoogte voor hoofdgebouwen gemeten op de denkbeeldige maximaal toegestane bouwmassa binnen een bouwvlak.

6.5 Bestaande maten en hoeveelheden

a. Indien afstanden tot, hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer respectievelijk minder bedragen dan in gevolge het in hoofdstuk 2 bepaalde mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
b. In het geval van (her)bouw van gebouwen is het bepaalde onder a alleen van toepassing indien de (her)bouw geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Geluidzone - industrie 50 dB(A)

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

7.2 Luchtvaartverkeerzone

7.2.1 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.

7.2.2 Luchtvaartverkeerzone – ILS

a. Ter plaatse van de aanduiding ‘luchtvaartverkeerzone – ILS 2’ mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 41,8 m + NAP.
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.

7.3 Vrijwaringszone - radarverstoringsgebied

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

Artikel 8 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 bepalingen van het plan voor:

a. het afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen, oppervlakten en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. het toestaan van geringe overschrijdingen van bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen, mits het overschrijdingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;
c. overschrijdingen van de krachtens de bepalingen in dit plan toegelaten hoogte van bouwwerken, voor de bouw van dakopbouwen voor technische installaties, zoals liftinstallaties, luchtbehandelingsinstallaties, ventilatiesystemen, afzuigsystemen en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen;
d. het oprichten van antenne-installaties, met inachtneming van de volgende bepalingen:
    1. de aanvrager dient aan te tonen dat voor het oprichten van de betreffende antenne geen gebruik gemaakt kan worden van reeds bestaande antennedragers;
    2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit als gevolg van het oprichten van de antenne-installatie mag niet worden aangetast;
    3. de bouwhoogte van een nieuwe mast ten behoeve van de antenne-installatie mag maximaal 40 m bedragen;
e. voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil, onder de voorwaarden dat:
    1. de waterhuishouding niet onevenredig wordt verstoord/aangetast, dan wel voldoende maatregelen worden getroffen in het belang van de gewenste waterhuishouding ter plaatse en in de directe omgeving;
    2. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan eventuele archeologische waarden ter plaatse.
f. Het bevoegd gezag kan bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het afwijken voorwaarden ten aanzien van de situering van voorzieningen als bedoeld in sub d en sub e stellen teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van de voorzieningen ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

Artikel 9 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 m^3, welke in het kader van de nutsvoorziening nodig zijn.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen

Bij de toetsing van het verlenen van omgevingsvergunningen voor het afwijken en het wijzigen van het plan, dienen onderstaande criteria mede als toetsingskader te worden gebruikt:

a. Ten aanzien van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
   1. de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
   2. de verhouding tussen de hoogte en de breedte van de gebouwen;
   3. de samenhang van de bouwvorm, bouwmassa, hoogte en breedte van gebouwen met de directe omgeving;
   4. de situering van de gebouwen op het bouwperceel.
b. Ten aanzien van de milieukwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
   1. de mate van hinder voor de omliggende functies;
   2. de gevolgen voor de externe veiligheid; hieronder wordt verstaan het overlijdensrisico als gevolg van activiteiten met gevaarlijk stoffen;
   3. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
   4. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
   5. de gevolgen voor de bodem- en grondwaterkwaliteit.
c. Ten aanzien van de verkeersveiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
   1. de mate van toename van de verkeersintensiteit als gevolg van het gebruik van de gronden;
   2. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
   3. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg c.q. fiets- en voetpaden;
   4. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte;
   5. de aanwezigheid van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein.
d. Ten aanzien van de sociale veiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
   1. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
   2. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.
e. Ten aanzien van de brandveiligheid en rampenbestrijding kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
   1. de aanwezigheid van vluchtwegen;
   2. de bereikbaarheid van de bouwwerken;
   3. de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.
f. Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
   1. de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte;
   2. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
   3. de bezonning;
   4. het uitzicht;
   5. privacy.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

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

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan ‘Beukenlaan 49a, Odiliapeel’.

Vastgesteld: 22 februari 2018