Dico-terrein

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**6**
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	16
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**18**
Artikel 3	Groen	18
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	21
Artikel 5	Wonen	22
Artikel 6	Waarde - Archeologie	28
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**31**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 8	Algemene bouwregels	32
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	33
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	34
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	36
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	37
Artikel 13	Overige regels	38
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**39**
Artikel 14	Overgangsrecht	39
Artikel 15	Slotregel	40

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Dico-terrein met identificatienummer NL.IMRO.0856.BPdicoterrein-VA01 van de gemeente Uden.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aaneengebouwde woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde gestapelde woningen.

1.6 aan huis gebonden 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 bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend; hieronder wordt niet begrepen de uitoefening van detailhandel.

1.7 aan huis gebonden beroep:

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 bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend; hieronder wordt niet begrepen de uitoefening van detailhandel.

1.8 aardkundige waarden en kenmerken:

waarden en kenmerken van een gebied die vanwege geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen en vanwege de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de bodem van belang zijn.

1.9 achtergevel:

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

1.10 achtergevellijn:

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelgrenzen.

1.11 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.

1.12 AHN2-maaiveld:

de maaiveldhoogte die is vastgelegd in het Actueel Hoogtebestand Nederland 2.

1.13 antennedrager:

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

1.14 antenne-installatie:

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

1.15 archeologisch onderzoek:

onderzoek (gravend) verricht door of namens de gemeente of door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA). Met de invoering van de Erfgoedwet (1 juli 2016) is de opgravingsvergunning voor bedrijven en instellingen die gravend onderzoek uitvoeren gewijzigd in een certificaat, te verlenen door een certificerende instelling.

1.16 archeologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten (resten uit het verleden).

1.17 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten.

1.18 bebouwing:

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

1.19 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.

1.20 beeldkwaliteit:

de aan een bouwwerk toegekende architectonische waarde met betrekking tot de bouwkundige vormgeving en ruimtelijke en functionele aspecten.

1.21 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.

1.22 begane grond:

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

1.23 bestaand:

a. t.a.v. de bebouwing: zoals rechtens aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde, dan wel verleende omgevingsvergunning.
b. t.a.v. gebruik: gebruik van grond en bebouwing, 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.

1.24 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.25 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.26 bewoning:

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

1.27 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.28 bijgebouw:

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

1.29 bouwen:

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

1.30 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.31 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, zolder en vliering.

1.32 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 vergunningvrije bouwerken worden toegestaan.

1.33 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.34 bouwvlak:

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

1.35 bouwwerk:

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

1.36 denkbeeldig bouwvlak:

een niet nader op de verbeelding aangeduid vlak, welke ontstaat door een samenvoeging van lijnen met als oorsprong een aantal aangegeven maatvoeringen vanuit de regels. De situering van deze lijnen kan variëren binnen de regels.

1.37 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

1.38 diepte bodemingreep:

de diepte van de bodemverstorende ingreep, gemeten ten opzichte van de maaiveldhoogte, zoals die is vastgelegd in het Actueel Hoogtebestand Nederland 2 (AHN2).

1.39 erker:

een grondgebonden, ondergeschikte uitbouw aan (de voor- en/of/zijzijde van) een woning, bestaande uit één bouwlaag met een overwegend transparante uitstraling (minimaal 50% glas).

1.40 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.

1.41 fietsstraat:

een straat die ingericht is als fietsroute, maar waarop tevens auto's zijn toegestaan. Dit autogebruik wordt echter beperkt door het karakter en de inrichting van de fietsstraat. De auto's zijn op de fietsstraat te gast.

1.42 functie:

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

1.43 gebouw:

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

1.44 geliberaliseerde woning voor middenhuur:

huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

1.45 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg.

1.46 geluidsgevoelige functie:

de in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt.

1.47 geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen zoalsbedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder.

1.48 geschakelde woning:

woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd.

1.49 gestapelde woningen:

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

1.50 gevellijn:

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

1.51 groenvoorziening:

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

1.52 halfvrijstaande woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van maximaal twee aaneengebouwde woningen.

1.53 hoekperceel:

een bouwperceel dat zowel aan de zijde van de voorgevel als aan één zijdelingse zijde grenst aan de weg of het openbaar groen.

1.54 hoofdgebouw:

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

1.55 hoofdverblijf:

de woning waar:

- naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen door een huishouden overnacht wordt, en
- als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van dat huishouden aan te merken is, en
- waar dat huishouden staat ingeschreven in de BGA.

1.56 huishouden:

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

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

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

1.57 maatschappelijke voorzieningen:

culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, kinderdagverblijven, jeugd- en jongerenwerk, buitenschoolse opvang en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte functies, zoals kantoor, detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.58 nutsvoorzieningen:

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 transfor-matorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.59 onderbouw:

een geheel of grotendeels onder peil gelegen deel van een gebouw.

1.60 ondergeschikt bouwdeel:

a. een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk en/of;
b. ondergeschikte delen van een ondergronds bouwwerk die zichtbaar zijn boven peil.

1.61 ondergronds bouwen:

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

1.62 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden:

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

1.63 onderkomen:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, kampeerauto's, als ook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.64 onevenredige 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.

1.65 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.66 overkapping:

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

1.67 parkeervoorziening:

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van voertuigen.

1.68 patiowoning:

een woning als onderdeel van een reeks woningen die met tuinen en zijmuren aan elkaar grenzen.

1.69 perceelsgrens:

grens van een bouwperceel.

1.70 perceelsontsluitingswegen:

perceelsontsluitingswegen zijn gericht op het toegankelijk maken van percelen. Dit betreft openbaar toegankelijk gebied dat door zijn inrichting geschikt is om manoeuvres, die nodig zijn voor het bereiken van particuliere percelen, openbare percelen, het in- en uitstappen en het laden en lossen van goederen, plaats te laten vinden.

1.71 radarverstoringsgebied:

gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van bestemmingsplannen ten behoeve van een goede werking van de radar op het radarstation.

1.72 ruimtelijke kwaliteit:

kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en de toekomstwaarde.

1.73 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.

1.74 seksuele dienstverlening:

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

1.75 twee-aaneen:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen.

1.76 uitbreiding:

vergroting van een bestaand bouwperceel of bestaand bestemmingsvlak.

1.77 voorerf:

het erf dat vóór de voorgevelrooilijn ligt.

1.78 voorgevel:

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

1.79 voorgevelrooilijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de begrenzing van het denkbeeldig bouwvlak dat wordt bepaald door de bouwregels voor het betreffende perceel.

1.80 voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.81 vrijstaande woning:

een woning waarvan geen van de gevels grenst aan een op het naastgelegen perceel gesitueerde woning.

1.82 vrijwaringszone:

gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen en/of gebruik ten behoeve van een goed functioneren van bijvoorbeeld een weg.

1.83 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.

1.84 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.

1.85 weg:

een voor het openbaar verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

1.86 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.

1.87 woning of wooneenheid:

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de (nagenoeg) zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.88 zijgevel:

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de achtergevel of voorgevel.

1.89 zijgevellijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de (acher/zijdelingse) perceelgrens:

de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (achter/zijdelingse) perceelgrens.

2.2 bebouwingspercentage:

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

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 dakhelling:

langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 goothoogte van een bouwwerk:

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

2.6 inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

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

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

2.10 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.

Bij het te berekenen verstoringsoppervlak bij de bouw van gebouwen wordt boven het te bebouwen oppervlak een marge 5-10 % opgeteld om de feitelijke omvang van de bouwput om de aan te leggen kabels, leiding-sleuven en dergelijke qua verstoring mee te rekenen.

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 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. langzaamverkeersroutes;
c. perceelsontsluitingswegen;
d. speelvoorzieningen;
e. een fietsstraat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - fietsstraat';
f. voorzieningen van beeldende kunst;
g. behoud en bescherming van beeldbepalende bomen ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom';

met daarbij behorende:

h. voorzieningen van algemeen nut;
i. afvalcontainers (boven -en ondergronds);
j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. hondenuitlaatplaats;
l. parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeerplaatsen'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

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

Maatvoeringseisen	Eis
maximale hoogte speeltoestellen	5 m
maximale hoogte afvalcontainers	2 m
maximale oppervlakte bovengrondse afvalcontainers	4 m²
maximale hoogte ten behoeve van verlichting en bewegwijzering	8 m
maximale hoogte overige bouwwerken	1 m
maximale hoogte afscheidingen rondom speelvoorzieningen e.d.	6 m

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

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

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 ten aanzien van:

a. de bouwhoogte en/of goothoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Parkeervoorzieningen

a. Parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeerplaatsen'.
b. Het aantal parkeerplaatsen mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum aantal parkeerplaatsen' is aangeduid.

3.4.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

a. Het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom'.
b. Het verlagen van de waterstand anders dan door sloten/greppels of drainage met uitzondering van grondwateronttrekkingen.

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

3.5.1 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, verbreden en/of verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. het ontginnen, afgraven, verlagen, ophogen of egaliseren van de bodem;
d. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

3.5.2 Uitzonderingen

Het in sublid 3.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

3.5.3 Toelaatbaarheid

a. De in sublid 3.5.1 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 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. buurtwegen;
b. langzaamverkeersroutes;
c. perceelsontsluitingswegen;
d. parkeervoorzieningen;

met daarbij behorende:

e. voorzieningen van algemeen nut;
f. afvalcontainers (boven -en ondergronds);
g. groenvoorzieningen;
h. speelvoorzieningen;
i. voorzieningen van beeldende kunst;
j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Maatvoeringseisen	**Eis**
maximale hoogte speeltoestellen	5 m
maximale hoogte afvalcontainers	2 m
maximale oppervlakte bovengrondse afvalcontainers	4 m^2
maximale hoogte ten behoeve van verlichting en bewegwijzering	8 m
maximale hoogte overige bouwwerken	1 m

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De 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. voorzieningen van algemeen nut;
e. tuinen en erven;
f. in- en uitritten;
g. (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. verkeersvoorzieningen;
k. langzaamverkeersvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Het totaal aantal te realiseren woningen mag niet meer bedragen dan 218 woningen, waarvan het percentage geliberaliseerde woningen voor de middenhuur minimaal 6,5% dient te bedragen.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.
b. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven, met inachtneming van het totaal van 218 woningen.
c. De voorgevel van het hoofdgebouw mag uitsluitend worden georiënteerd op de ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' aangeduide gevellijn.
d. In afwijking van het bepaalde onder c dient het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' aan twee zijden te worden gesitueerd 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)' en de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.
f. Ter plaatse van de aanduiding:
    1. 'vrijstaand' zijn vrijstaande woningen toegestaan;
    2. 'twee-aaneen' zijn halfvrijstaande en/of geschakelde woningen toegestaan;
    3. 'aaneengebouwd' zijn aaneengebouwde woningen toegestaan;
    4. 'gestapeld' zijn gestapelde woningen toegestaan;
    5. 'specifieke bouwaanduiding - patiowoning 1' zijn patiowoningen toegestaan;
    6. 'specifieke bouwaanduiding - patiowoning 2' zijn patiowoningen toegestaan.
g. De dakhelling van een gebouw mag afgerond 1° of, niet minder dan 15° en niet meer dan 60° bedragen.

h. De afstand van een hoofdgebouw tot de aanduiding ‘beeldbepalende boom’ mag niet minder bedragen dan 3 m.
i. Voor hoofdgebouwen gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoerings-eisen	**Vrijstaande woning**	**Half vrijstaande woning**	**Geschakelde woning**	**Aaneen-gebouwde woning**	**Gestapelde woning**	**Patio-woning 1**	**Patio-woning 2**
maximale bouwdiepte	15 m	12 m	12 m	10 m		15 m	15 m
maximale bouwbreedte	15 m	12 m	9 m	6 m		11 m	11 m
minimale oppervlakte onbebouwd						20 m²	20 m²

Situerings-eisen							
Voorgevel in of op een maximale afstand tot voorgevelrooilijn	2 m	2 m	2 m	2 m	2 m	2 m	2 m
minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens bij bouwpercelen met een breedte van 35 m of minder	3 m aan beide zijden	3 m aan één zijde	3 m aan één zijde			-	1 m aan één zijde
minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens bij bouwpercelen met een breedte van 35 m' of meer	5 m aan beide zijden	5 m aan één zijde	5 m aan één zijde				
minimale afstand tot de achterste perceelgrens	8 m	8 m	8 m	8 m			

j. In afwijking van het bepaalde onder i mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afstand' de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens aan één zijde minder bedragen dan 3 m;
k. In afwijking van het bepaalde onder a en i mogen de voor- en zijgevellijn uitsluitend worden overschreden door erkers als wordt voldaan aan 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 gevelvlakken van een erker dienen voor minimaal 50% uit glas te bestaan;
2. de erker mag worden voorzien van een kapconstructie zonder dat sprake is van een tweede functionele bouwlaag;
3. 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. .

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. Bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd binnen het denkbeeldige bouwvlak, zoals bepaald onder lid 5.2.2 sub a en i.
b. De afstand van bijbehorende bouwwerken tot de aanduiding ‘beeldbepalende boom’ mag niet minder bedragen dan 2 m.
c. Voor bijbehorende bouwwerken buiten het denkbeeldig bouwvlak gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op bouwpercelen tot en met 500 m²	50 m^2, 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 bijbehorende bouwwerken op bouwpercelen groter dan 500 m²	50 m^2, vermeerderd met 10% van het oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m^2 tot een maximum van 100 m^2, 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 bijbehorende bouwwerken	3 m
maximale bouwhoogte bijbehorende bouwwerken	5 m
dakhelling	afgerond 1° of, niet minder dan 15° en niet meer dan 60°

Situeringseisen:	Eis
minimale afstand tot de voorgevelrooilijn	6 m met uitzondering ter plaatse van hoekpercelen

d. In afwijking van het bepaalde in de tabel onder c geldt dat bijbehorende bouwwerken, binnen

het denkbeeldige bouwvlak waar ook hoofdgebouwen mogen worden gebouwd, zoals bepaald onder lid 5.2.2 sub a en i, niet mee worden gerekend bij het toegestane oppervlak aan bijbehorende bouwwerken buiten het denkbeeldige bouwvlak.

5.2.4 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:

a. Overkappingen mogen worden gebouwd binnen het denkbeeldige bouwvlak, zoals bepaald onder lid 5.2.2 sub a en i.
b. De afstand van overkappingen tot de aanduiding 'beeldbepalende boom' mag niet minder bedragen dan 2 m.
c. Voor overkappingen buiten het denkbeeldig bouwvlak gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	**Eis**
maximale goothoogte	3 m
maximale bouwhoogte	5 m
maximale oppervlakte	25 m²

Situeringseisen:	**Eis**
minimale afstand tussen voorgevelrooilijn en voorzijde overkapping	1 m

d. In aanvulling op het bepaalde in de tabel onder c geldt dat de oppervlakte aan overkappingen niet mee wordt gerekend bij de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken op een bouwperceel.

5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (m.u.v. overkappingen), gelden de volgende eisen:

a. Voor de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 1 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 2 m achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen, mits:
    1. de bovenste helft bestaat uit een voor minimaal 80% open constructie;
    2. de in dit lid genoemde afwijking is alleen mogelijk indien langs de voorgevelrooilijn de aanduiding 'gevellijn' ter plaatse ontbreekt.

5.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.2.2 onder b, mits het totaal aantal woningen in het plangebied niet meer bedraagt dan 218, waarvan het totaal aantal appartementen niet meer bedraagt dan 25.
b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2 onder f, voor het overschrijden van de aanduidingsgrens ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' voor de realisatie van balkons met een diepte van maximaal 2,5 m.
c. De onder a tot b genoemde afwijkingen zijn alleen mogelijk indien wordt voldaan aan de in artikel 13.1 van toepassing zijnde criteria.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Geluidbelasting

De gecumuleerde geluidsbelasting in de woning als gevolg van wegverkeerslawaai mag niet meer bedragen dan 33 dB.

5.4.2 Voorwaardelijke verplichting

De gronden met de bestemming 'Wonen' mogen niet in gebruik worden genomen alvorens ter plaatse van de Velmolenweg en de Losplaats het geluidarm asfalt is gerealiseerd als bedoeld in het besluit hogere grenswaarde behorende bij dit bestemmingsplan.

5.4.3 Parkeervoorzieningen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeerplaatsen' dienen minimaal 16 parkeerplaatsen ten behoeve van het stallen van voertuigen voor de omliggende woningen te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

5.4.4 Beroepsmatige activiteiten

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

a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m².
b. De activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden.
c. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
d. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan de 'Nota Parkeernormen, gemeente Uden en gemeente Veghel van 24 oktober 2006, als vastgesteld door de gemeenteraad, dan wel wanneer deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt voldaan aan de actuele vastgestelde nota op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.
e. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
f. Detailhandel is niet toegestaan.
g. De activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

5.4.5 Strijdig gebruik

a. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
    1. bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken
    2. 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 is niet van toepassing voor het plaatsen van ten hoogste één toercaravan of tent op het erf van een woning.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Bedrijfsmatige activiteiten in hoofd- of bijbehorend bouwwerk

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.1 voor de uitoefening van nieuwe bedrijfsmatige activiteiten in het hoofd- of bijbehorend bouwwerk, 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 bijbehorend bouwwerk 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 bijbehorende bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten dan wel een kapsalon in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 50 m^2;
    7. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan de 'Nota Parkeernormen, gemeente Uden en gemeente Veghel van 24 oktober 2006, als vastgesteld door de gemeenteraad, dan wel wanneer deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt voldaan aan de actuele vastgestelde nota op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend;
    8. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden;
c. er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in lid 9.2 (Parkeernormen) en lid 13.1 (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie 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.

6.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot;
b. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 250 m² of minder diep reikt dan 0,40 m beneden AHN2-maaiveld.

6.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.2 ten behoeve van andere daar voorkomende bestemmingen, indien is gebleken dat het oprichten van het in lid 6.2 bedoelde gebouw(en) niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.
b. Voor zover het oprichten van het in lid 6.2 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 blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
d. Het bepaalde in lid 6.2 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.
    4. Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van deomgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in sub b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

6.4.1 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 verharden 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 verschralen van heide- of natuurgebieden;
m. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

6.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 6.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. maximaal [0,20 m voor categorie 2 en 0,40 m voor categorie 3 t/m 5] diep reiken ten opzichte van het AHN2-maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder 2.4.1 sub a, h, l en m;
b. een verstoringsoppervlakte hebben van niet meer dan 250 m^2 ;
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. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van dit bestemmingsplan;
g. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

6.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 6.4 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit een archeologisch rapport blijkt dat de in lid 6.4 genoemde 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 in lid 6.4 genoemde 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.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door :

a. de bestemming 'Waarde - Archeologie', geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, als op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. de bestemming 'Waarde - Archeologie' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergrondse werken en werkzaamheden

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

8.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse of halfverdiepte 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 4 m onder peil;
c. 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.

8.3 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 100 m² bedragen;
d. de diepte van het zwembad bedraagt maximaal 3 m onder peil.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. Het gebruik van gronden en bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.
b. Het gebruik van bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woning.
c. Het gebruik van bedrijfsgebouwen ten behoeve van bewoning.
d. Het gebruik van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van paardenbakken.
e. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor speelautomatenhal, bingohal, 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.

9.2 Parkeernormen

9.2.1 Gebruiksregels

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 of ter plaatse van de bestemming 'Groen' of bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeernorm zoals opgenomen onder b.
b. Het aantal parkeerplaatsen dient te voldoen aan de parkeernorm van minimaal 1,8 parkeerplaats per woning.
c. In afwijking van het bepaald in lid a gelden voor verschillende bebouwingstypologieën de volgende parkeernormen:

Bebouwingstypologie:	**Minimum aantal parkeerplaatsen per woning op eigen terrein:**	**Maximum aantal parkeerplaatsen binnen bestemming 'Groen' of 'Verkeer-Verblijfsgebied':**
Gestapelde woning	1.8	-
Vrijstaande woning	1	0,8
Half vrijstaande woning	1	0,8
Geschakelde woning	1	0,8
Aaneengebouwde woning	-	1,8
Patio-woning 1	-	1,8
Patio-woning 2	1	0,8

d. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
e. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub b en c, indien in c.q. bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat anderszins is geborgd dat onevenredige parkeeroverlast in het openbaar gebied wordt voorkomen.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Luchtvaartverkeerzone

10.1.1 Luchtvaartverkeerzone – IHCS

a. Ter plaatse van de aanduiding ‘luchtvaartverkeerzone - IHCS 5’ mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 85 m + NAP;
b. Ter plaatse van de aanduiding ‘luchtvaartverkeerzone - IHCS 6’ mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 90 m + NAP;
c. Ter plaatse van de aanduiding ‘luchtvaartverkeerzone - IHCS 7’ mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 95 m + NAP;
d. Ter plaatse van de aanduiding ‘luchtvaartverkeerzone - IHCS 8’ mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 100 m + NAP;
e. Ter plaatse van de aanduiding ‘luchtvaartverkeerzone - IHCS 9’ mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 105 m + NAP.

10.1.2 Luchtvaartverkeerzone - ILS

a. Ter plaatse van de aanduiding ‘luchtvaartverkeerzone - ILS 5’ mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 41,8 m + NAP;
b. Ter plaatse van de aanduiding ‘luchtvaartverkeerzone - ILS 6’ mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 51,8 m + NAP;
c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a en b 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.

10.2 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, 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.
b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 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.

10.3 Maximum hogere waarde geluid

Bij het realiseren van de toegelaten bestemming en/of functies moet ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - maximum hogere waarde geluid 49dB', 'overige zone - maximum hogere waarde geluid 50dB', 'overige zone - maximum hogere waarde geluid 51dB', 'overige zone - maximum hogere waarde geluid 52dB', 'overige zone - maximum hogere waarde geluid 54dB', 'overige zone - maximum hogere waarde geluid 56dB', 'overige zone - maximum hogere waarde geluid 57dB', 'overige zone - maximum hogere waarde geluid 58dB', 'overige zone - maximum hogere waarde geluid 59dB' en 'overige zone - maximum hogere waarde geluid 60dB' dient te worden voldaan aan de vastgestelde hogere grenswaarden.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijkingen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, is het bevoegd gezag bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

a. Het afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen, oppervlakten en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
b. Het toestaan van een oriëntatie van een hoofdgebouw, in afwijking van het gestelde in de verschillende bestemmingsregels, mits dit vanuit het oogpunt van stedenbouw en beeldkwaliteit aanvaardbaar is.
c. Het toestaan van geringe overschrijdingen van bestemmings- en/of bouwgrenzen, mits het overschrijdingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding.
d. Overschrijdingen van de krachtens de 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.
e. Het oprichten van antenne-installaties, met inachtneming van de volgende bepalingen:
    1. de aanvrager dient aan te tonen dat voor het oprichten van de betreffende antenne geen gebruik gemaakt kan worden van reeds bestaande antennedragers;
    2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit als gevolg van het oprichten van de antenne-installatie mag niet worden aangetast;
    3. de bouwhoogte van een nieuwe mast ten behoeve van de antenne-installatie mag maximaal 40 m bedragen;

met dien verstande dat het bepaalde in lid 10.1 en 10.2 in acht moet worden genomen en de op grond van de Wet geluidhinder geldende voorkeursgrenswaarde dan wel verleende hogere grenswaarde wordt gerespecteerd, voor zover van toepassing.

f. 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;
    3. de afstand tot de aanduiding 'beeldbepalende boom' niet minder bedraagt dan 2 m.

11.2 Voorzieningen van openbaar nut

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor het oprichten van openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen, niet voor bewoning bestemde, gebouwen, mits:

a. de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 75 m³;
b. de goothoogte niet meer bedraagt dan 4 m.

Artikel 12 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. door 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;
c. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken met ten hoogste 20%, indien in verband met ingekomen bouwvragen deze wijzigingen nodig zijn;
d. 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;

met dien verstande dat de op grond van de Wet geluidhinder geldende voorkeursgrenswaarde, dan wel vastgestelde hogere grenswaarde in acht wordt genomen.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Algemeen toetsingkader afwijkingen en wijzigingen

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

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

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 'Dico-terrein' van de gemeente Uden.