

Oude Udenseweg 15 - 17

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Detailhandel - perifeer en woongerelateerd	12
Artikel 4 Leiding - Hoogspanningsverbinding	14
Artikel 5 Waarde - Archeologie	16
Hoofdstuk 3 Algemene regels	18
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 7 Algemene bouwregels	19
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	20
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	21
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 12 Overige regels	24
Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels	26
Artikel 13 Overgangsrecht	26
Artikel 14 Slotregel	27

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Oude Udenseweg 15 - 17' met identificatienummer NL.IMRO.0856.BPoudeudensew1517-VA01 van de gemeente Uden.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0856.BPoudeudensew1517-VA01 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 worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 achtergevel:

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

1.6 ateliers:

ateliers voor in hoofdzaak niet-machinale bewerking van kunstnijverheidsartikelen zoals glas-, steen-, metaal- en houtbewerking, pottenbakkerij en keramiekatelier.

1.7 bebouwing:

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

1.8 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.9 bedrijfsverzamelgebouw:

een gebouw, dat dient voor de huisvesting van verschillende bedrijven en kantoren, waarbij eventueel faciliteiten, zoals onder meer ict-voorzieningen, parkeervoorzieningen, vergaderruimtes, etc., gedeeld worden of kunnen worden.

1.10 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, dan wel aanwezig mag zijn krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning.

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bijgebouw:

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

1.14 bouwen:

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

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwlaag:

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

1.17 bouwmarkt:

detailhandel met een al dan niet geheel overdekte verkoopvloeroppervlakte van minimaal 1.000 m², waarop het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelf-producten aan zowel vakman als particulier grotendeels op basis van zelfbediening ten verkoop wordt aangeboden.

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

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

1.22 creatieve bedrijven:

bedrijven zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten creatief.

1.23 detailhandel:

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

1.24 detailhandel in grove bouwmaterialen:

detailhandel in materialen voor de ruwbouw van gebouwen en dergelijke zoals stenen, zand, beton, bestratingsmateriaal en hout, alsmede aanverwante producten zoals erfafscheidingen, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen en dergelijke.

1.25 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

1.26 functie:

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

1.27 garagebedrijf:

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd.

1.28 gebouw:

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

1.29 hoofdgebouw:

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

1.30 horecabedrijf:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

horecabedrijf, categorie 1:

- a. horecabedrijven die zich uitsluitend of in hoofdzaak richten op het verstrekken van dranken en/of etenswaren, en/of op het verstrekken van logies en die in het algemeen gedurende de dag- en avonden zijn geopend, een en ander met uitzondering van horecabedrijven, categorie 3, of;
- b. horecabedrijven die uitsluitend of in hoofdzaak ondersteunend zijn aan en qua openingstijden vergelijkbaar zijn met detailhandelsvestigingen (zogenaamde winkelondersteunende horeca).

horecabedrijf, categorie 2:

horecabedrijven die zich uitsluitend of in hoofdzaak richten op het verstrekken van al dan niet alcoholische dranken voor gebruik ter plaatse en het ten gehore brengen van levende en/of mechanische muziek en in het algemeen een hoge bezoekersfrequentie gedurende de toegestane openingstijden een en ander met uitzondering van horecabedrijven, categorie 3;

horecabedrijf, categorie 3:

horecabedrijven die in het algemeen een hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond en de nacht hebben en die;

- a. zich uitsluitend of in hoofdzaak richten op het verstrekken van al dan niet alcoholische dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het ten gehore brengen van overwegend mechanische muziek voor grote aantallen bezoekers (met name in het weekend) een wezenlijk onderdeel kan vormen, of ;
- b. zich uitsluitend of in hoofdzaak richten op het verstrekken van spijzen en/of maaltijden ook gedurende de openingstijden van de horecabedrijven als bedoeld onder categorie 3, sub a.

1.31 kleinschalige sportschool:

Een kleinschalige sportschool welke is gericht op sporten onder begeleiding en op afspraak, in tegenstelling tot een reguliere sportschool is er geen sprake van een vrije inloop.

1.32 leisurevoorzieningen:

grootschalige en publieksaantrekkende voorziening ten behoeve van entertainment, cultuur, recreatie of sport.

1.33 ondergeschikte functie:

functie, die gezien de relationele aard en geringe omvang, slechts een aanvulling is op de hoofdfunctie.

1.34 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

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

1.35 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op minimaal 1,75 m1 onder peil.

1.36 parkeervoorziening:

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van voertuigen.

1.37 perceelsgrens:

grens van een bouwperceel.

1.38 perifere detailhandel:

detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en goederen, auto's, boten en caravans, tuincentra, bouwmarkten, detailhandel in grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling.

1.39 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie gerelateerd is aan de productiefunctie.

1.40 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.41 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.42 seksuele dienstverlening:

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

1.43 showroom:

een ruimte in een winkel of andere verkoopplaats waar producten die in die winkel of andere verkoopplaats te koop worden aangeboden, van buitenaf zichtbaar ten toon worden gesteld.

1.44 verkoopvloeroppervlakte/winkelvloeroppervlak:

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte binnen een gebouw, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

1.45 voorgevel:

de op de weg georiënteerde gevel van een hoofdgebouw dat maximaal één voorgevel heeft.

1.46 voorgevellijn:

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

1.47 voorziening van algemeen nut:

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

1.48 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, gemalen, inlaten etc.

1.49 weg:

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

1.50 zijgevel:

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

1.51 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 (zijdelingse) perceelsgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsscheiding van het bouwperceel.

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 dakhelling:

langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 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.

2.7 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.

2.8 lengte, breedte en diepte bouwwerk:

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

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.

2.11 peil:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Detailhandel - perifeer en woongerelateerd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel - perifeer en woongerelateerd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. perifere detailhandel in:
 1. keukens, badkamers en sanitair;
 2. meubel en woninginrichting;
 3. bouwmaterialen;
 4. witgoed;
 5. boten;
 6. caravans en tenten;
 7. grove bouwmaterialen;
 8. de vorm van autohandel en reparatie;
 9. de vorm van autoverkoop;
 10. de vorm van tuin- en reinigingsmachines en reparatie.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - kleinschalige sportschool' is een kleinschalige sportschool van maximaal 600 m² op de 1e verdieping toegestaan;
- c. opslag en uitstalling;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- f. tuinen, erven en verhardingen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. (on)gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet voor gezamenlijk gebruik;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder bedragen dan 1.000 m².
- c. Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet minder bedragen dan 40%.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.

3.2.2 Gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut, gelden de volgende bepalingen:

- a. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m².
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak, mag niet meer

- bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:
1. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter.
 2. De bouwhoogte van antennes en (reclame)masten mag niet meer bedragen dan 10 meter.
 3. De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 10 meter.
 4. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt naast het bepaalde in artikel 8 in elk geval gerekend het gebruik voor een supermarkt en detailhandel in levensmiddelen en dagelijkse goederen.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van grootschalige detailhandel of perifere detailhandel die niet genoemd is in artikel 3.1 mits:

- a. het een detailhandelsvestiging betreft die qua ruimtelijke uitstraling niet past binnen een woon- of centrumgebied;
- b. wordt aangetoond dat de toevoeging niet leidt tot een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur.

Artikel 4 Leiding - Hoogspanningsverbinding

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een hoogspanningsleiding, met de hartlijn ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding'.

4.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de voorgaande artikelen mag binnen het gebied met de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken die ten dienste staan van de dubbelbestemming.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.2 voor de bouw van bouwwerken die zijn toegelaten op grond van de aan de desbetreffende gronden gegeven ondergeschikte bestemming, mits:

- a. geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de leidingen. Daartoe wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de desbetreffende leiding c.q. directeur van het energiebedrijf.
- b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken niet meer bedraagt dan 2 meter.

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

4.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aan weerszijden van de hoogspanningsleiding:

- a. het aanbrengen en/of rooien van hoogopgaande beplantingen of bomen;
- b. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 m²;
- c. het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
- d. het ophogen en egaliseren, bodemverlaging of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte;
- e. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het uitvoeren van heiverken of op andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van (reeds bestaande) watergangen;
- h. het slopen van opstallen;
- i. het permanent opslaan van goederen of materialen.

4.4.2 Toelaatbaarheid

- a. De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de werken en werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de leiding.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 4.4.1 wordt schriftelijk advies ingewonnen van de leidingbeheerder.

4.4.3 *Uitzonderingen*

Het in lid 4.4.1 opgenomen verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden binnen het kader van het op de bestemming van die gronden gerichte normale onderhoud en beheer, dan wel die welke voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. werken en werkzaamheden, welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 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.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2 sub a, indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld naar het oordeel van het bevoegd gezag.

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

5.4.1 Omgevingsvergunning

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, 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 herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,4 m onder het maaiveld.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;

- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 5.4.1 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 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergrondse werken

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

7.2 Ondergronds bouwen

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

- a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen die ook buiten de bouwvlakken zijn toegestaan.
- b. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 m.
- c. Bij het berekenen van de blijkens de verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in de regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen. Tot ondergrondse gebouwen worden voor de berekening van deze percentages niet gerekend de van de bovengrondse gebouwen deel uitmakende ondergrondse ruimten, voor zover deze gelegen zijn tussen de buitenwerkse gevelvlakken van het bovengrondse gebouw.

7.3 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 bouwwerken is het bepaalde onder a alleen van toepassing indien de (her)bouw geschiedt op dezelfde plaats.
- c. Indien de bestaande oppervlakte van bouwpercelen op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer respectievelijk minder bedraagt dan in gevolge het in hoofdstuk 2 bepaalde, dan mag deze oppervlakte als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Verboden bedrijfsactiviteiten

- a. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn niet toegestaan.
- b. Risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan.
- c. Bedrijfsverzamelgebouwen zijn niet toegestaan.

8.2 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik van gronden en bebouwing:

- a. voor de bewoning;
- b. voor seksuele dienstverlening.

8.3 Parkeren

8.3.1 *Bestaande parkeerplaatsen*

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van aangelegde parkeerplaatsen voor andere gebruiksdoeleinden dan parkeren.

8.3.2 *Parkeernormen*

Bij nieuw- of verbouw of wijziging van het gebruik dient de inrichting van de gronden zodanig plaats te vinden, dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals weergegeven in de 'Nota parkeernormen Uden 2018', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel de nota die volgend op voornoemde wordt vastgesteld, waarbij voornoemde nota is komen te vervallen, die als 'Nota parkeernormen Uden 2018' bij deze regels is gevoegd.

8.3.3 *Afwijken*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 8.3.2 mits de afwijking in overeenstemming is met het vastgestelde gemeentelijke parkeerbeleid zoals weergegeven in de 'Nota parkeernormen Uden 2018' inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel de nota die volgend op voornoemde wordt vastgesteld, waarbij voornoemde nota is komen te vervallen.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Geluidzone - luchtvaart

9.1.1 luchtvaartverkeerzone - IHCS

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 64 m + NAP.

9.1.2 luchtvaartverkeerzone - ILS 2

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ILS 2' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 51,8 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.
- c. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder b wordt het advies ingewonnen van de beheerder van het betrokken ILS.

9.2 magneetveldzone

- a. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'magneetveldzone' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen gevoelige objecten worden gerealiseerd.
- b. Binnen deze bestemming mogen geen stralingsgevoelige objecten worden gebouwd.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene afwijkingsbevoegdheid

- a. Indien niet op grond van een andere bepaling van de regels een omgevingsvergunning voor het afwijken kan worden verleend, kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de desbetreffende bepalingen van het plan voor het afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;

10.2 Afwijking ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.2 sub b voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil onder de voorwaarden dat:

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

10.3 Verwijzing algemeen toetsingskader

De in lid 12.2 genoemde criteria gelden, voor zover van toepassing, in ieder geval als (mede)toetsingskader voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten aanzien van:

- a. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding. De afwijking mag ten hoogste 5 meter bedragen.
- b. de lijst van bedrijfsactiviteiten te wijzigen, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terzieslegging van het ontwerp van het plan, worden gewijzigd.

11.2 Verwijderen aanduidingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan wijzigen, in die zin dat de aanduiding: 'specifieke vorm van sport - sportschool' wordt verwijderd, nadat het gebruik ten behoeve van de desbetreffende functie definitief is beëindigd, met voor het overige behoud van de vigerende bestemming.

11.3 Verwijzing algemeen toetsingskader

De in lid 12.2 genoemde criteria gelden, voor zover van toepassing, in ieder geval als (mede)toetsingskader voor het gebruiken van een wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in dit plan.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Nadere eisen

12.1.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de afdekking van gebouwen;
- b. de bouwhoogte en/of de goothoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals bepaald in artikel 3;
- c. de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bepaald in artikel 3.

12.1.2 Voorwaarden

De nadere eisen als bedoeld in dit artikel mogen slechts worden gesteld indien dit noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de directe omgeving;
- c. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid;
- d. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de sociale veiligheid;
- e. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de milieukwaliteit, brandveiligheid en rampenbestrijding.

12.1.3 Verwijzing algemeen toetsingskader

De in lid 12.2 genoemde criteria gelden, voor zover van toepassing, in ieder geval als (mede)toetsingskader voor het stellen van nadere eisen.

12.2 Algemeen toetsingskader

Voor de aspecten waarmee rekening gehouden moet worden bij de toetsing van de begrippen stedenbouwkundige en beeldkwaliteit, milieukwaliteit, verkeersveiligheid, sociale veiligheid brandveiligheid en openbare veiligheid en woon- en leefklimaat wordt verwezen naar lid 12.2.1 t/m 12.2.6.

12.2.1 Stedenbouwkundige en beeldkwaliteit

Ten aanzien van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- a. de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- b. de verhouding tussen de hoogte en de breedte van de gebouwen;
- c. de samenhang van de bouwvorm, bouwmassa, hoogte en breedte van gebouwen met de directe omgeving;
- d. de situering van de gebouwen op het bouwperceel.

12.2.2 Milieukwaliteit

Ten aanzien van de milieukwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- a. de mate van hinder voor de omliggende functies;
- b. de gevolgen voor de externe veiligheid; hieronder wordt verstaan het overlijdensrisico als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen;
- c. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
- d. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
- e. de gevolgen voor de bodem- en grondwaterkwaliteit.

12.2.3 Verkeersveiligheid

Ten aanzien van de verkeersveiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- a. de mate van toename van de verkeersintensiteit als gevolg van het gebruik van de gronden;
- b. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
- c. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg c.q. fiets- en voetpaden;
- d. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte;
- e. de aanwezigheid van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein.

12.2.4 Sociale veiligheid

Ten aanzien van de sociale veiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- a. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
- b. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.

12.2.5 Brandveiligheid en rampenbestrijding

Ten aanzien van de brandveiligheid en rampenbestrijding kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- a. de aanwezigheid van vluchtwegen;
- b. de bereikbaarheid van de bouwwerken;
- c. de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.

12.2.6 Woon- en leefklimaat

Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- a. de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte;
- b. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- c. de bezonning;
- d. het uitzicht;
- e. privacy.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde 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 in het bepaalde onder a, 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 bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

13.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen in afwijking van dat overgangsrecht een omgevingsvergunning verlenen.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Oude Udenseweg 15 - 17'

