

LUCHEN
UITWERKINGSPLAN FASE 1
VOORSCHRIFTEN

INHOUDSOPGAVE

Paragraaf I Inleidende bepalingen

- Artikel 1 Begripsbepalingen
- Artikel 2 Wijze van meten

Paragraaf II Bestemmingen

- Artikel 3 Woondoeleinden (W)
- Artikel 4 Maatschappelijke doeleinden en wonen(MW)
- Artikel 5 Groendoeleinden (G)
- Artikel 6 Verkeersdoeleinden (V)
- Artikel 7 Leidingen (Lei)

Paragraaf III Aanvullende bepalingen

- Artikel 8 Bepalingen inzake ander gebruik van de gronden (dan voor bebouwing) en inzake het gebruik van de bebouwing
- Artikel 9 Anti-dubbeltelbepaling
- Artikel 10 Algemene vrijstellingsbevoegdheid
- Artikel 11 Overgangsbepalingen
- Artikel 12 Strafbepaling
- Artikel 13 Slotbepalingen

PARAGRAAF I INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. Het plan:
het uitwerkingsplan "fase 1 Luchen" van de gemeente Geldrop-Mierlo;
2. De plankaart:
de plankaart van het uitwerkingsplan "fase 1 Luchen";
3. Aanbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
4. Aan-huis-verbonden beroep:
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
5. Achtergevelrooilijn:
 - de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;
 - indien er geen sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak op de plankaart is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw – zonder bijgebouwen – alsmede het verlengde daarvan.
6. Bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
7. Bebouwingspercentage:
een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
8. Bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
9. Bedrijfswoning/dienstwoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
10. Bijgebouw:
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
11. Bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
12. Bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
13. Bouwgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
14. Bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

15. Bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;
16. Bouwvlak:
een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
17. Bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
18. Dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
19. Detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
20. Dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:
bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;
21. Dienstverlening:
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
22. Eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond;
23. 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 de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus;
24. Gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
25. Geluidbelasting vanwege een industrieterrein:
de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
26. Geluidbelasting vanwege het wegverkeer:
de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
27. Geluidgevoelige functies:
bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
28. Geluidgevoelige gebouwen:
gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
29. Geluidzoneringsplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

30. Hoekwoning:
Een woning op een bouwperceel, gelegen op de hoek van twee wegen.
31. Hogere grenswaarde:
een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
32. Hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
33. Horecabedrijf:
een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;
34. Kantoor:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;
35. Kas:
een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;
36. Kleinschalige bedrijfsmatige activiteit
de in bijlage 1 (Staat van Inrichtingen) genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
37. Maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
38. Mantelzorg
Het op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak;
39. Peil:
 - a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - c. indien in of op het water wordt gebouwd:
 - het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
40. Productiegebonden detailhandel:
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
41. Prostitutie:
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

42. Raamprostitutie:
een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.
43. Seksinrichting:
Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zijn bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.
Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhandel, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.
44. Straatprostitutie:
Het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.
45. Uitbouw:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
46. Verkoopvloeroppervlakte:
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel; *(let op: dit is dus de netto-vloeroppervlakte)*
47. Voorgevelrooilijn:
De lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen alsmede het verlengde daarvan.
48. Voorkeursgrenswaarde:
de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
49. Winkel:
een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;
50. Woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
51. Woongebouw:
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
52. Woonhuis:
een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. De dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
2. De 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;
3. De inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
4. De (nok)hoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
5. De oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

PARAGRAAF II BESTEMMINGEN

Artikel 3 Woondoeleinden (W)

3.1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Woondoeleinden' (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen;
met daaraan ondergeschikt:
- c voorzieningen voor verkeer en verblijf, zoals wegen, parkeervoorzieningen e.d.;

3.2. Bouwvoorschriften

3.2.1. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Ter plaatse van de aanduiding:
 - 1 'h' op de plankaart zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van halfvrijstaande en/of geschakelde woningen toegestaan;
 - 2 'hv' op de plankaart zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van halfvrijstaande en/of geschakelde en/of vrijstaande woningen toegestaan;
 - 3 'v' op de plankaart zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van vrijstaande woningen toegestaan;
 - 4 'a' op de plankaart zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van aaneengebouwde woningen toegestaan;
 - 5 'ww' op de plankaart zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van woonwagen-woningen toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte van een woonwagen-woning per standplaats niet meer dan 75 m² mag bedragen
- b Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- c Per bouwperceel is niet meer dan het op de plankaart aangegeven aantal woningen toegestaan, .
- d De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bij:
 - 1 halfvrijstaande woningen mag aan één zijde niet minder bedragen dan 1,5 m, indien grenzend aan openbaar gebied en mag niet minder bedragen dan 3 m, indien grenzend aan een belendend woonperceel.
 - 2 vrijstaande woningen mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 5 m , indien grenzend aan openbaar gebied en mag niet minder bedragen dan 3 m, indien grenzend aan een belendend woonperceel.

3.2.2. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.

- c Bij hoekwoningen mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen.
- d De oppervlakte per aan- en uitbouw en bijgebouw mag niet meer bedragen dan 45 m².
- e De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 80 m².
- f De gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd.
- g Bij vrijstaande hoofdgebouwen dienen beide zijstroken tot een breedte van 3 m. vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de voorgevelrooilijn.
- h De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m en indien gebouwd wordt aan een éénlaagse bebouwing niet hoger dan dat gebouw.
- i De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- en uitbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Aan- en uitbouwen dienen op een afstand van tenminste 2 m achter de perceelsgrens te worden gebouwd.
- c De diepte, gemeten vanuit de voorgevelrooilijn, mag niet meer bedragen dan 1 m.
- d De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 3 m².
- e De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.

3.2.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b De (nok)hoogte van een pergola mag niet meer bedragen dan 2,75 m.
- c De (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- d De (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3. Gebruiksvoorschriften

Binnen de bestemming 'Woondoeleinden' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a Aan-huis-verbonden beroepen zijn uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 30 m².
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c De activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner.
- d Detailhandel is niet toegestaan.

3.4. Nadere eisen

- a Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing.

- b De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bebouwingsvoorschriften:
- indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is met het oog op een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing;
 - indien dit noodzakelijk is in verband met de sociale veiligheid dan wel de verkeersveiligheid;
 - ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.5. Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:

- a voor de bouw c.q. het plaatsen van kleine hobbyruimten van lichte constructie, waaronder volièrès, buitenrennen en kassen met een maximale oppervlakte van 10 m² én indien hoger dan 3 m;
- b van het bepaalde in lid 3.2.3 d. voor vlaggenmasten tot een maximale (nok)hoogte van 10 m vanaf peil.
- c voor het toestaan dat een (al dan niet vrijstaand) bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:
 - 1 een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - 2 er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - 3 de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 75 m²;
 - 4 het bijgebouw is gelegen op een maximale afstand van 20 m van het hoofdgebouw;

De vrijstelling als bedoeld onder 3.5.c wordt door burgemeester en wethouders ingetrokken zodra de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Artikel 4 Maatschappelijke doeleinden en wonen (MW)

4.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Maatschappelijke doeleinden en wonen' (MW) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a educatieve voorzieningen;
- b sociaal-medische voorzieningen;
- c sociaal-culturele voorzieningen;
- d voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening
- e ter plaatse van de aanduiding g' op de plankaart zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van gestapelde woningen toegestaan met daaraan ondergeschikt:
 - e. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - i. geluidwerende voorzieningen
 - j. nutsvoorzieningen

4.2 Bouwvoorschriften

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b Het bouwvlak mag voor maximaal 80% worden bebouwd.
- c De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- d De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- e Het aantal gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b De (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c De (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.3 Nadere eisen

- a Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bebouwingsvoorschriften:
 - indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is met het oog op een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing;
 - indien dit noodzakelijk is in verband met de sociale veiligheid dan wel de verkeersveiligheid;

- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;

Artikel 5 Groendoeleinden

5.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Groendoeleinden' (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a groenvoorzieningen;
- b bermen en beplantingen;
- c speelvoorzieningen;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor infiltratie, waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen, waterpartijen en waterbergbezinkbassins.
- e voorzieningen voor langzaam verkeer en uitsluitend voorzieningen voor langzaam verkeer zoals paden en bruggen.
- f nutsvoorzieningen.
- g geluidwerende voorzieningen

5.2 Bouwvoorschriften

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de (nok)hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 4 m.

6. Verkeersdoeleinden

6.1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a voorzieningen voor verkeer en verblijf
- b groenvoorzieningen
- c parkeervoorzieningen
- d geluidwerende voorzieningen
- e speelvoorzieningen
- f water en waterhuishoudkundige voorzieningen

6.2. Bouwvoorschriften

De tot 'Verkeersdoeleinden' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd met bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals geluidwerende voorzieningen, vangrails e.d. ten dienste van de aanleg en verkeerstechnische uitrusting van wegen, waarbij de hoogte ten opzichte van de rijbaan niet meer dan 6 m mag bedragen, met uitzondering van lichtmasten die maximaal 18 m hoog mogen zijn.

Artikel 7 Leidingen (dubbelbestemming) (LEI).

7.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Leidingen' (dubbelbestemming) aangewezen gronden zijn naast de andere daaraan gegeven bestemming primair bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de (ondergrondse) rioolwatertransportleiding met een vrijwaringszone ter breedte van 2 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

7.2 Bouwvoorschriften

In afwijking van hetgeen elders in deze voorschriften is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, gelden voor het bouwen op of in de in deze bestemming begrepen gronden de volgende bepalingen:

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.3.1 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de rioolwatertransportleiding in gevaar kunnen brengen:

- het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere
- oppervlakteverhardingen;
- het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen;
- het aanbrengen van diepwortelende beplanting en of bomen;
- het wijzigen van maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- het vellen of rooien van houtgewas.

7.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig deze bestemming;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

7.3.3 Toelaatbaarheid

- a De in lid 7.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de rioolwatertransportleiding is gewaarborgd.

Paragraaf III Aanvullende bepalingen

Artikel 8 Bepalingen inzake ander gebruik van de gronden (dan voor bebouwing) en inzake het gebruik van de bebouwing

1. Het is verboden de gronden en bouwwerken als bedoeld in de artikelen 3 t/m 7 te gebruiken of te doen laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming(en).

2. Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 1. wordt in ieder geval verstaan:
 - 1 het al dan niet ten verkoop opslaan van landbouwwerktuigen;
 - 2 het gebruik van bedoelde gronden en bouwwerken voor enige tak van detailhandel;
 - 3 het plaatsen of laten plaatsen van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
 - 4 het opslaan van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 - 5 het kennelijk ten verkoop opslaan van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorrijtuigen of aanhangwagens, welke bruikbaar en niet aan hun bestemming onttrokken zijn;
 - 6 het gebruik als opslag-, stort-, lozings- of bergingsplaats, al dan niet ten verkoop van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken stoffen, producten, voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden en zulks bovendien geen afgedankte voorwerpen en materialen betreft;
 - 7 een gebruik als standplaats voor onderkomens, waaronder begrepen een standplaats voor kampeermiddelen.
 - 8 het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
 - 9 het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in lid 1 opgenomen verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 9 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 10 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, vrijstelling verlenen van:

- 1 de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- 2 de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- 3 de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- 4 de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 m;
- 5 de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 65 m + NAP. Indien in de toekomst vanwege de gemeente besloten wordt medewerking te verlenen aan het plaatsen van bouwwerken geen gebouwen zijnde hoger dan 65 m + NAP, en daarvoor zal een bestemmingsplanherzieningsprocedure en/of een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden gevolgd dan dient dat te geschieden onder de voorwaarden dat de werking van de radar in het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed en, voorafgaand aan het opstarten van die procedure, schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder (Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid) van het betrokken radarverstoringgebied;
- 6 het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10 m² bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,15 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

Artikel 11 Overgangsbepalingen

11.1. Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bouwwerken, welke op het tijdstip van de eerste terinzagelegging van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet, en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na het tenietgaan.

11.2. Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

11.3. Uitzonderingen op het overgangsrecht

11.3.1. Lid 11.1. is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.3.2. Lid 11.3. 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 12 Strafbepaling

Overtreding van het in artikel 3 t/m 8 bepaalde wordt aangemerkt als een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder lid 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 13 Slotbepalingen

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

“Voorschriften Uitwerkingsplan Luchen fase 1”

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo, gehouden op

de secretaris,

de burgemeester,