

# Inhoud

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>1</b>
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	11
Artikel 5	Wonen	13
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>19</b>
Artikel 6	Anti-dubbelregel	19
Artikel 7	Algemene bouwregels	19
Artikel 8	Algemene ontheffingsregels	20
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	21
Artikel 10	Algemene procedureregels	21
Artikel 11	Overige regels	22
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>25</b>
Artikel 12	Overgangsrecht	25
Artikel 13	Slotregel	26



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**plan:**

het bestemmingsplan 'Abdijlaan, Uden' van de gemeente Uden.

**bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten zoals weergegeven op de verbeelding met nummer TEK01-MNM00002-01B, met de bijbehorende regels.

**aaneengebouwd:**

bebouwing die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde gestapelde woningen;

**achtergevel:**

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

**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.

**ambachtelijk bedrijf:**

een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten met uitzondering van winkelambachten, garagebedrijven en andere autoverzorgende bedrijven, waar overwegend 'met de hand' goederen worden vervaardigd, hersteld, bewerkt, verwerkt of geïnstalleerd, voornamelijk direct voor de uiteindelijke gebruiker en/of verbruiker. Goederen worden 'met de hand' vervaardigd, hersteld, enz. indien de productie overwegend zonder machines plaatsvindt, dan wel het gebruik van machines ondergeschikt is aan de menselijke handvaardigheid.

**bebouwing:**

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

**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 bijgebouwen en overkappingen; hierbij worden ondergrondse bouwwerken die zichtbaar zijn boven peil meegerekend, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen.

**bedrijf:**

een inrichting voor de uitoefening van een bepaalde tak van industrie of handel.

**bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning:**

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

**begane grond:**

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

**berging:**

een zelfstandig gebouw of complex van gebouwen, geschikt en bestemd voor opslagdoeleinden van huishoudelijke aard.

**beroepsmatige activiteiten in of bij een woning:**

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

**bestaand bouwwerk:**

een bouwwerk, dat:

- a op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is;
- b na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens of bij de Woningwet.

**bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**bijgebouw:**

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

**bouwen:**

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

**bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**bouwlaag:**

een deel van een gebouw, dat bestaat uit één of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,50 m in hoogte verschillen. Bij de bepaling van het aantal bouwlagen wordt de bouwlaag, welke grotendeels in de kap is gelegen (zogenaamde zolderverdieping) evenals de bouwlaag, welke grotendeels onder de begane grond is gelegen (zogenaamde kelder/souterrain) niet meegerekend.

**bouwperceel:**

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

**bouwvlak:**

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

**bouwwerk:**

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

**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 verbruik ter plaatse.

**dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, publieksgericht of niet-publieksgericht, op het gebied van openbaar bestuur, religie/levensbeschouwing, onderwijs/educatie, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid, verenigingsleven, opvoeding, sociaal-cultureel en maatschappelijk terrein.

**erf:**

een door grenzen omsloten vlak, waarop bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten zijn.

**gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt, met dien verstande dat een carport als gebouw wordt aangemerkt.

**gestapelde bebouwing:**

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

**hoofdgebouw:**

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

**inwoning:**

de huisvesting van een zelfstandig huishouden in een woning, waarin al een ander zelfstandig huishouden is gehuisvest, en/of in een aan de woning gebouwd bijgebouw.

**jongerenontmoetingsplaats:**

een door het gemeentebestuur als zodanig aangewezen of ingerichte voor jongeren bedoelde openbare locatie, al dan niet met voorzieningen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**mantelzorg:**

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

**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.

**ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden:**

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

**ondergronds bouwwerk:**

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op minimaal 1,75 m<sup>1</sup> onder peil.

**overkapping:**

een bouwwerk met een open constructie voorzien van maximaal één eigen wand.

**parkeervoorzieningen:**

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

**perceelsgrens:**

grens van een bouwperceel.

**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.

**verdiepingen:**

de bouwlagen van een gebouw, gelegen boven de begane grondlaag.

**voorgevel:**

de op de weg georiënteerde gevel van een hoofdgebouw waaraan de hoofdentree van de woning gesitueerd is.

**voorgevellijn:**

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

**voorgevelrooilijn:**

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

**voorzieningen van algemeen nut:**

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

**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.

**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 zijkanalen.

**wet/wettelijke regelingen:**

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals die luiden op het tijdstip van de tenuitvoerlegging van het ontwerpplan.

**woning:**

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

**zijgevel:**

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

**zijerf:**

de gronden gelegen tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens.



## Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:**

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

### **bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **dakhelling:**

langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

### **gothoogte 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.

### **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.

### **lengte, breedte en diepte bouwwerk:**

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

### **ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:**

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

### **oppervlakte van een bouwwerk:**

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

### **peil:**

- 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 Groen

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
  - b tuinen bij woongebouwen ter plaatse van de aanduiding 'tuin';
  - c water, waterberging, watergangen en waterpartijen;
  - d langzaamverkeersroutes;
  - e perceelontsluitingswegen;
  - f parkeervoorzieningen;
  - g speelvoorzieningen;
  - h afvalcontainers (boven- en ondergronds);
  - i jongerenontmoetingsplaatsen;
  - j het houden van evenementen;
  - k voorzieningen van beeldende kunst;
  - l voorzieningen van algemeen nut;
- met bijbehorende voorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van voorzieningen van algemeen nut en jongerenontmoetingsplaatsen, waarbij:

- a voor het bouwen van voorzieningen van algemeen nut de volgende regels gelden:
  - 1 De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.
  - 2 De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
  - 3 De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m.
- b voor het bouwen van jongerenontmoetingsplaatsen de volgende regels gelden:
  - 1 De oppervlakte van een jongerenontmoetingsplaats mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.
  - 2 De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

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

- a De bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting, speelvoorzieningen, en bewegwijzering mag niet meer bedragen dan 5 m.
- b De bouwhoogte van afvalcontainers mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c De oppervlakte van bovengrondse afvalcontainers mag niet meer bedragen dan 4 m<sup>2</sup>.

- d De bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1 m.
- e Het bepaalde onder a tot en met d is niet van toepassing op bouwwerken, die een werk van beeldende kunst vormen.

### **3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

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

## Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a buurtwegen en daarmee verband houdende voorzieningen;
  - b langzaamverkeersroutes en daarmee verbandhoudende voorzieningen;
  - c uitsluitend een langzaamverkeersroute en daarmee verbandhoudende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-langzaamverkeer';
  - d perceelontsluitingswegen en daarmee verband houdende voorzieningen;
  - e parkeervoorzieningen;
  - f uitsluitend parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
  - g afvalcontainers (boven- en ondergronds);
  - h groenvoorzieningen;
  - i water, waterberging en watergangen;
  - j speelvoorzieningen;
  - k jongerenontmoetingsplaatsen;
  - l het houden van evenementen;
  - m voorzieningen van beeldende kunst;
  - n voorzieningen van algemeen nut;
- met bijbehorende voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van voorzieningen van algemeen nut en jongerenontmoetingsplaatsen, waarbij:

- a voor het bouwen van voorzieningen van algemeen nut de volgende regels gelden:
  - 1 De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.
  - 2 De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
  - 3 De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m.
- b voor het bouwen van jongerenontmoetingsplaatsen de volgende regels gelden:
  - 1 De oppervlakte van een jongerenontmoetingsplaats mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.
  - 2 De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

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

- a De bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting, speelvoorzieningen, en bewegwijzering mag niet meer bedragen dan 5 m.
- b De bouwhoogte van afvalcontainers mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c De oppervlakte van bovengrondse afvalcontainers mag niet meer bedragen dan 4 m<sup>2</sup>.

- d De bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1 m.
- e Het bepaalde onder a tot en met d is niet van toepassing op bouwwerken, die een werk van beeldende kunst vormen.

### **4.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

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

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen,
- b de uitoefening van beroepsmatige activiteiten;
- c uitsluitend bergingen bij woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - berging';

met daarbij behorende:

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

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b Ter plaatse van de aanduiding:
  - 1 'aaneengebouwd';
  - 2 'gestapeld';mogen uitsluitend de aangeduide type(n) woningen worden gebouwd.
- c Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' is maximaal 1 woning per bouwperceel toegestaan.
- d De voorgevel van een hoofdgebouw dient in dan wel maximaal 2 m achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd.
- e De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)'.
- f De dakhelling mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)'.

#### 5.2.2 Bergingen

Voor het bouwen van bergingen buiten het bouwperceel gelden de volgende bepalingen:

- a Buiten het bouwperceel mogen bergingen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – berging'.
- b bergingen buiten het bouwperceel mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- c De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 3 m'.
- d De dakhelling mag niet meer bedragen dan 0 graden (plat dak).

### 5.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Bijgebouwen mogen binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd.
- b De oppervlakte aan bijgebouwen op bouwpercelen kleiner dan 500 m<sup>2</sup> mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' tot een oppervlak van maximaal 50 m<sup>2</sup>.
- c De oppervlakte aan bijgebouwen op bouwpercelen groter dan 500 m<sup>2</sup> mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 10% van de oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m<sup>2</sup> tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>, mits de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' voor niet meer dan 50% worden bebouwd.
- d Bijgebouwen, die gelegen zijn binnen het bouwvlak waar hoofdgebouwen zijn toegestaan, worden niet meegerekend bij het toegestane oppervlak aan bijgebouwen zoals geregeld onder b en c.
- e De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- f De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

### 5.2.4 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a Overkappingen mogen binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd.
- b Overkappingen dienen op minimaal 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>, waarbij de oppervlakte aan overkappingen niet wordt meegerekend bij de totale oppervlakte van bijgebouwen op een bouwperceel.
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

### 5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 5 m, waarbij het aantal vlaggenmasten per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 1.
- b De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat:
  - 1 de bouwhoogte voor de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m;
  - 2 de bouwhoogte op zijerven tot 5 m achter de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c De bouwhoogte van tuinmeubilair, speeltoestellen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat:
  - 1 de bouwhoogte voor de voorgevellijn niet meer dan mag bedragen dan 1 m;
  - 2 de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op zijerven tot 5 m achter de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.



### 5.3 Nadere eisen

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

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

### 5.4 Specifieke gebruiksregels

#### 5.4.1 Strijdig gebruik

- a Onder een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval verstaan:
  - 1 het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen voor bewoning;
  - 2 het gebruik voor seksuele dienstverlening;
  - 3 het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
  - 4 het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
  - 5 het opslaan van voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
  - 6 het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.
- b Het bepaalde onder a, sub 3 t/m 6 is niet van toepassing voor zover het betreft:
  - 1 het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen welke nodig zijn voor de realisering of de handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen;
  - 2 het opslaan of storten van afval- of meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van tuinen, andere open terreinen en watergangen;
  - 3 het plaatsen van ten hoogste één toercaravan of tent op het erf van een woning.

#### 5.4.2 Beroepsmatige activiteiten

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

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en de bijgebouwen tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- b De activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden.
- c Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- d Detailhandel is niet toegestaan.
- e De activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

## 5.5 Ontheffing van de gebruiksregels

### 5.5.1 Inwoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5.4.1 onder a sub 1 voor het bewonen van een met een hoofdgebouw verbonden bijgebouw, met dien verstande dat:

- a bewoning van een met het hoofdgebouw verbonden bijgebouw uitsluitend is toegestaan indien er sprake is van inwoning;
- b vast dient te staan dat inwoning binnen het bestaande hoofdgebouw of uitbreiding daarvan niet mogelijk is;
- c per woning mag de vrijstelling maximaal één maal worden verleend;
- d ten behoeve van de bewoning van een met het hoofdgebouw verbonden bijgebouw maximaal 3 van 4 onderstaande voorzieningen mogen worden gerealiseerd:
  - 1 keuken;
  - 2 badkamer;
  - 3 toilet;
  - 4 achteringang;
- e het met het hoofdgebouw verbonden bijgebouw een directe interne verbinding dient te hebben met het hoofdgebouw;
- f ten behoeve van de bewoning van het met het hoofdgebouw verbonden bijgebouw in het betreffende bijgebouw geen zelfstandige toegang mag worden gerealiseerd.

### 5.5.2 Bedrijfsmatige activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.1 en 5.4.2 voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten dan wel kapsalons in het hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

- a de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b 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 ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer (Stb. 1993, 50) valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
  - 2 het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
  - 3 het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- c het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;

- d geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten dan wel de uitoefening van een kapsalon in of bij het hoofdgebouw;
- e maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten dan wel een kapsalon in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- f bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden.



## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

### Artikel 7 Algemene bouwregels

#### 7.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bouwgrenzen mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen tot maximaal 1 m alsmede door liftkokers, trappenhuisen en galerijen.

#### 7.2 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.

#### 7.3 Ondergronds bouwen

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

- a Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen die ook buiten bouwvlakken zijn toegestaan.
- b Binnen de bestemming 'Wonen' zijn ondergrondse bouwwerken ook toegestaan onder bijgebouwen.
- c Binnen de bestemming 'Wonen' is maximaal 1 niet overdekt zwembad per bouwperceel toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  - 1 Het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens.
  - 2 Het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut.
- d De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 m onder peil.

- e Bij het berekenen van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak en bebouwingspercentages, 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.

## **Artikel 8 Algemene ontheffingsregels**

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels ontheffing kan worden verleend, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, zijn burgemeester en wethouders bevoegd ontheffing te verlenen 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 aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen, mits het wijzigingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;
- c overschrijdingen van de krachtens de bepalingen in dit plan toegelaten hoogte van bouwwerken, voor de bouw van dakopbouwen voor technische installaties, zoals liftinstallaties, luchtbehandelingsinstallaties, ventilatiesystemen, afzuigsystemen en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen;
- d het oprichten van antenne-installaties, met inachtneming van de volgende bepalingen:
  - 1 De aanvrager dient aan te tonen dat voor het oprichten van de betreffende antenne geen gebruik gemaakt kan worden van reeds bestaande antennedragers.
  - 2 De stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit als gevolg van het oprichten van de antenne-installatie mag niet worden aangetast.
  - 3 De bouwhoogte van een nieuwe mast ten behoeve van de antenne-installatie mag maximaal 40 m bedragen.
- e voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil, onder de voorwaarden dat:
  - 1 de waterhuishouding niet onevenredig wordt verstoord/aangetast, dan wel voldoende maatregelen worden getroffen in het belang van de gewenste waterhuishouding ter plaatse en in de directe omgeving;
  - 2 geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan eventuele archeologische waarden ter plaatse.
- f Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van ontheffing voorwaarden ten aanzien van de situering van voorzieningen als bedoeld in sub d en sub e stellen teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van de voorzieningen ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

## **Artikel 9 Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door:

- a het aanbrengen van wijzigingen betrekking hebbende op een enigszins andere situering van de bestemmingsgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen nodig zijn in verband met de aanleg van een weg of ingekomen bouwaanvragen ter uitvoering van een bouwplan, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding, met dien verstande dat de verschuiving niet meer dan 5 m mag bedragen;
- b het aanpassen van opgenomen bepalingen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, worden gewijzigd;
- c het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken binnen de bestemming 'Wonen' 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 binnen de bestemming 'Wonen', 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.

## **Artikel 10 Algemene procedureregels**

- a Met betrekking tot de voorbereiding van de wijziging en/of uitwerking of ontheffing, dan wel een intrekking van een ontheffing, van het plan ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening door Burgemeester en wethouders, is Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.
- b Met betrekking tot de toepassing van de nadere eisenregeling is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht opgenomen procedure van toepassing.
- c Bij het verlenen van een aanlegvergunning geldt de procedure zoals vervat in de artikelen 3.16 en verder van de Wet ruimtelijke ordening.

## Artikel 11 Overige regels

### 11.1 Algemeen toetsingkader nadere eisen, ontheffingen en wijzigingen

Bij de toetsing van het stellen van nadere eisen, het verlenen van ontheffing en het wijzigen van het plan, dienen onderstaande criteria mede als toetsingskader te worden gebruikt:

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



- f Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
- 1 de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte;
  - 2 overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
  - 3 de bezonning;
  - 4 het uitzicht;
  - 5 privacy.

### **11.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen**

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.



# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 12 Overgangsrecht

### 12.1 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 bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde 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.

### 12.2 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.

**Artikel 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:  
'Regels bestemmingsplan Abdijlaan, Uden'.

Behoort bij het besluit van de raad der gemeente Uden d.d. ....

Mij bekend,

de griffier.

Rosmalen, oktober 2009