GEMEENTE UDEN

COLLEGEADVIES

Auteur: S. Schutte	☐ A-stuk	☒ openbaar
Telefoon: 1467	☒ B-stuk	☐ openbaar na informeren betrokkenen
Afdeling: Stedelijke Ontwikkeling		☐ niet openbaar
Afd.hoofd: T. Kemperman b/a		☐ vertrouwelijk
Port: R. Peerenboom		Naar de Raad:
Volgnr.: SO 17/3-6b.		☐ ja
		O raadsvoorstel
		O opinienota
		O informatie aan de Raad
		O antwoord schriftelijke vraag a/d Raad
		☒ nee

Oordeel over advies:	Akkoord	Bespreken
Burgemeester		
Secretaris		
Weth. Peerenboom		
Weth. Vonk		
Weth. Overmans		
Weth. ~~Delhez~~ FLITHDEF		
Vmerwerde		

Effect op de begroting: ☐ ja ☒ nee

☒ regelgeving
☐ beleidskader
☐ beschikking
☒ overeenkomst
☐ overig besluit

Beslissing d.d. 17 MAART 2015

AKKOORD

Onderwerp

Vaststelling uitwerkingsplan Partiële herziening uitwerkingsplan Velmolen Buiten locatie Muntmeester

Te besluiten om

1. Instemmen met het Addendum Ontwikkel-Realisatieovereenkomst Velmolen-Oost CPO Zuiderpark - Gemeente Uden

2. Het uitwerkingsplan 'Partiële herziening uitwerkingsplan Velmolen Buiten locatie Muntmeester, NL.IMRO.0856.UPVelmolenBuiphMm-VA01' gewijzigd vast te stellen, conform de lijst met wijzigingen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding
De CPO 'Startersvereniging Zuiderpark' is voornemens om in Uden-Zuid aan de Muntmeester woningen te gaan bouwen. Het gaat om 6 rijwoningen. Deze woningen passen niet binnen het vigerende uitwerkingsplan, dat uitsluitend appartementen toestaat. Artikel 3.6, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat een uitwerkingsplan zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, kan worden vervangen door een nieuwe uitwerking. Van deze mogelijkheid wordt door middel van deze partiële herziening gebruikt gemaakt. Daarmee wordt een nieuw planologisch-juridisch kader voor de realisatie van dit gedeelte van het woongebied gegeven.

Beoogd effect
Een juridisch-planologische regeling voor het realiseren van het plan van de Startersvereniging Zuiderpark aan de Muntmeester.

Argumenten
1.1 Overeenkomst
Partijen hebben in december 2014 een Ontwikkel-realisatieovereenkomst gesloten met betrekking tot de ontwikkeling van twee Bouwterreinen gelegen aan de Muntmeester en de Mottoen in Uden. Na het sluiten van de Overeenkomst is geconstateerd dat de in de Overeenkomst opgenomen perceelgrootte en in het ontwerpbestemmingsplan gehanteerde maatvoering en situering bij enkele percelen niet correct zijn. Met het voorliggend Addendum worden deze omissies hersteld. Het gaat hierbij om de volgende wijzigingen:

- de breedte van de stroken grond gelegen aan de zijkanten van de te realiseren woonblokken aan de Mottoen en de Muntmeester wordt gewijzigd;
- de aanduiding 'bijgebouwen niet toegestaan' wordt geschrapt in het ontwerpbestemmingsplan. Het bouwen van bijgebouwen wordt op een andere wijze geregeld;
- en er komt de verplichting voor de ontwikkelaar om een groene erfafscheiding te realiseren.

2.1. Instemmen met het uitwerkingsplan
Het uitwerkingsplan bevat een actuele regeling voor de bouwplannen van de Startersvereniging Zuiderpark. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is er ambtshalve een wijziging aangebracht waarmee het C.P.O. akkoord is. Deze betreft het toestaan van een bijgebouw bij één van de hoekwoningen. Hierop zijn de regels en de verbeelding aangepast.

3.1 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld
Er zijn afspraken gemaakt met betrekking tot de kosten in een private overeenkomst
Uw college heeft voorafgaand aan besluitvorming over het starten van de planologische procedure een zogenaamde 'ontwikkel-realisatie overeenkomst' gesloten. Daarin is vastgelegd dat de gemeente de kosten en het risico met betrekking tot de benodigde procedure draagt en de Startersvereniging als ontwikkelaar de kosten en het risico met betrekking tot de vervaardigde bouwplannen. Als de planologische procedure leidt tot een bouwtitel zullen de leden van de startersvereniging de gronden afnemen tegen de overeengekomen grondprijs, gelijk aan de marktwaarde. De kosten van de gemeente worden volgens de Wet op de ruimtelijke ordening geacht te zijn verdisconteerd in de grondprijs.

Kanttekeningen
n.v.t.

Financiën
De kosten van de voorbereiding en de procedure blijven binnen de raming van de plankosten in de grex Velmolen Oost 2014.

Communicatie
Het uitwerkingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt

Vervolg
Iedere belanghebbende die een ontvankelijke zienswijze heeft ingediend, of die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest om zijn zienswijze tegen het ontwerpuitwerkingsplan kenbaar te maken, kan beroep instellen tegen het uitwerkingsplan.

Bijlagen
1. Addendum Ontwikkel-Realisatieovereenkomst
2. Uitwerkingsplan
3. Wijzigingenrapport

Uden, 25 februari 2015
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Bijlage 1

Addendum Ontwikkel-Realisatieovereenkomst Velmolen-Oost CPO Zuiderpark - Gemeente Uden

De Ondergetekenden:

I. De Gemeente Uden, ten deze ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer drs. H.A.G. Hellegers, die zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid ingevolge artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet heeft opgedragen aan het afdelingshoofd Stedelijke Ontwikkeling en als zodanig de Gemeente verbindende zulks ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders van
hierna te noemen '**de Gemeente**',

en

II. de vereniging Startersvereniging Zuiderpark (KvK-nummer: 58035095) gevestigd en kantoorhoudende aan de Molenstraat 27 te (5386 AA) Geffen, te dezen vertegenwoordigd door mevrouw S.P.M. van Asseldonk, houder van het paspoort met nummer NPFD37P16, handelend als voorzitter van de vereniging, de heer N.H.F. Emons, houder van het paspoort met nummer NN5FK6145, handelend als secretaris van de vereniging en de heer N.S. van Engelen, houder van het paspoort met nummer NN5FK6145, handelend als penningmeester van de vereniging, hierna te noemen '**de Ontwikkelaar**'

de Gemeente en de Ontwikkelaar hierna gezamenlijk ook te noemen: "Partijen".

Considerans

In aanmerking nemende dat:

a. Partijen hebben op 19 december 2014 een Ontwikkel-realisatieovereenkomst gesloten met betrekking tot de ontwikkeling van twee Bouwterreinen gelegen aan de Muntmeester en de Mottoen te Uden (hierna: 'de Overeenkomst'). Na het sluiten van de Overeenkomst zijn Partijen tot de conclusie gekomen dat de in de Overeenkomst opgenomen perceelgrootte en in het ontwerpbestemmingsplan gehanteerde maatvoering en situering niet correct zijn. Partijen wensen door middel van het sluiten van dit Addendum op de Overeenkomst (hierna: 'het Addendum') de omissies herstellen.

b. Partijen hebben de wijzigingen op de Overeenkomst weergegeven op de als **bijlage 1** aan dit Addendum gehechte tekening. De wijzigingen behelzen - kort gezegd - een wijziging van de breedte van de stroken grond gelegen aan de zijkanten van de te realiseren woonblokken aan de Mottoen en de Muntmeester. Het schrappen van de aanduiding 'bijgebouwen niet toegestaan' in het ontwerpbestemmingsplan en de verplichting van de Ontwikkelaar om een groene erfafscheiding te realiseren. De bouw van bijgebouwen wordt op een andere manier mogelijk gemaakt.

Partijen verklaren daarbij het volgende:

Artikel 1. Wijzigingen, financiële consequenties en kettingbeding groene afscheidingen

1. Het bepaalde in de Considerans maakt deel uit van deze Overeenkomst en dient hier als woordelijk herhaald en ingelast te worden beschouwd.
2. Partijen komen overeen dat de wijzigingen zoals aangegeven op de als **bijlage 1** aan dit Addendum gehechte tekening in het ontwerpbestemmingsplan worden doorgevoerd. Partijen komen in dit kader overeen dat de wijzigingen niet leiden tot aanpassing van de financiële afspraken zoals opgenomen in de Overeenkomst.
3. De Ontwikkelaar is verplicht om ter plaatse van de aanduiding 'groene afscheiding' een groene afscheiding te realiseren en blijvend in stand te houden. Deze verplichting merken Partijen aan als een verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Deze kwalitatieve verplichting zal als zodanig uitdrukkelijk en duidelijk herkenbaar in de notariële akte van levering worden opgenomen, waarin dan tevens zal worden vermeld, dat eveneens gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het perceel zullen verkrijgen.
4. De Ontwikkelaar is verplicht en verbindt zich tegenover de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, hetgeen in Lid 3 , bij de overdracht van het geheel of een gedeelte van het perceel, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigde(n) op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte van eigendomsoverdracht of van verlening van een zakelijk recht woordelijk op te nemen.
5. Op gelijke wijze als in Lid 3 van dit artikel bepaald, verbindt de Ontwikkelaar zich tegenover de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigde(n) dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 3 bedoelde artikelen als de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s)/zakelijk gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.
6. Indien de Ontwikkelaar en diens rechtsopvolger(s) de verplichtingen als hiervoor in de hiervoor gaande Leden van dit artikel, niet nakomen, verbeuren zij door dat enkele feit en zonder nadere ingebrekestelling, een direct opeisbare boete van € 5.000,00 (zegge: vijfduizend euro) ten behoeve van de Gemeente, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming te vorderen.

Artikel 2. Verhouding Overeenkomst - Addendum

Hetgeen Partijen zijn overeengekomen in de Overeenkomst blijft onverkort gelden, tenzij Partijen in dit Addendum een gewijzigde afspraak hebben gemaakt.

Artikel 3. Bijlage

Bij deze Overeenkomst horen onverbrekelijk de volgende, door parafen van Partijen gewaarmerkte bijlage:

a. Bijlage 1. Tekening wijzigingen

Ondertekening

Overeenkomstig het door het College van Uden hiervoor genoemde verkoopbesluit, aldus opgemaakt en ondertekend:

te Uden
op

De Gemeente Uden
drs. H.A.G. Hellegers, burgemeester
krachtens mandaat d.d. 15 juli 2010,
namens dezen

---

ir. C.A.M. Kemperman
Afdelingshoofd Stedelijke Ontwikkeling

te Uden
op

De Ontwikkelaar

Bijlage 2

Gemeente Uden

Partiële herziening uitwerkingsplan Velmolen Buiten
locatie Muntmeester

Toelichting, regels en verbeelding

Maart 2015

Kenmerk 0856-19-T01
Projectnummer 0856-19
NL.IMRO.0856.UPVelmolenBuiphMm-VA01

buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding **1**

2. Bestaande situatie **2**
2.1. Ligging en begrenzing plangebied 2
2.2. Vigerende planologisch-juridische regeling 2

3. Planbeschrijving **3**
3.1. Bouwplan 3
3.2. Parkeren 4
3.3. Woningbouwprogramma 4
3.4. Water 5
3.5. Duurzaamheid 5

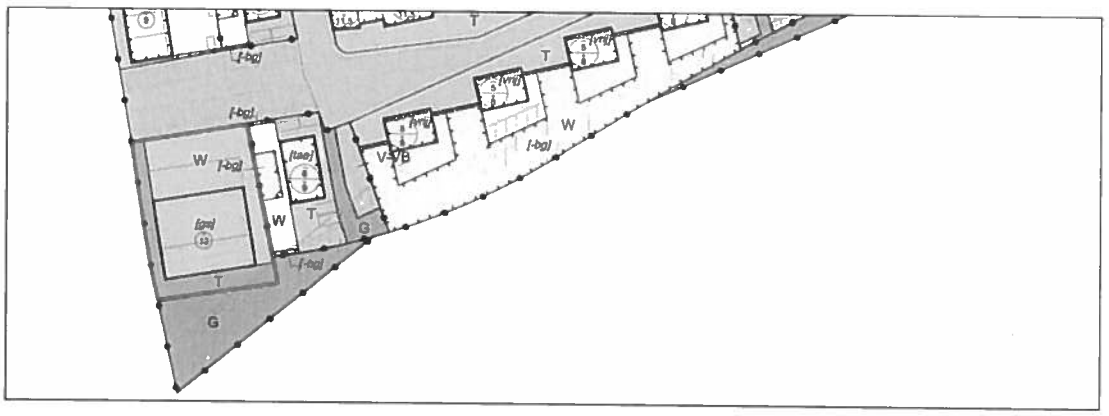
4. Planologisch juridische regeling **6**
4.1. Algemeen 6
4.2. Verbeelding 6
4.3. Regels 6

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid **9**
5.1. Economische uitvoerbaarheid 9
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 9

1. Inleiding

Op 7 december 2010 is het uitwerkings- en wijzigingsplan Velmolen Buiten vastgesteld door burgemeester en wethouders. Dit uitwerkingsplan is opgesteld aan de hand van de verkaveling van het gebied en de tot dan toe bekende woningontwerpen. Een appartementengebouw dat aan de Muntmeester was geprojecteerd, bleek ondanks zorgvuldig marktonderzoek in de huidige –snel veranderende- woningmarkt onverkoopbaar. Daarom vindt een herontwikkeling plaats waarbij woningen door Collectief Particulier Opdrachtgeversschap (CPO) worden gerealiseerd. Doordat toekomstige bewoners hierbij maximale invloed hebben op hun woning met een uitstekende prijs-kwaliteitverhouding, is CPO daardoor in de huidige markt een serieus alternatief voor de meer traditionele woningbouwontwikkeling. In het plangebied zullen in dat kader 6 rijwoningen worden gebouwd. Door deze ingrepen zijn de woningtypen in de huidige woningmarkt meer conform.

Afbeelding 1: Ligging plangebied (rood) in plankaart Uitwerkings- en wijzigingsplan Velmolen Buiten.



Deze herontwikkeling past niet meer binnen de mogelijkheden die het uitwerkings- en wijzigingsplan Velmolen Buiten biedt. Artikel 3.6, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat een wijzigings- of een uitwerkingsplan zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, kan worden vervangen door een nieuwe wijziging of uitwerking. Van deze mogelijkheid wordt door middel van deze partiële herziening gebruikt gemaakt en wordt een nieuw planologisch-juridisch kader voor de realisatie van dit gedeelte van het woongebied gegeven.

2. Bestaande situatie

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied (zie afbeelding 2) van deze partiële herziening betreft een perceel aan de zuidwestkant van de nieuwe woonwijk Velmolen aan de oostzijde van de Muntmeester.

Afbeelding 2: Oude en nieuwe verkaveling (in rood).

2.2. Vigerende planologisch-juridische regeling

Voor het plangebied vigeert het uitwerkings- en wijzigingsplan Velmolen Buiten. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". (zie afbeelding 1). Voor het appartementengebouw is een bouwvlak aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw gebouwd mag worden met een maximum bouwhoogte van 12 meter. Door middel van de aanduiding 'gestapeld' is bepaald dat er uitsluitend gestapelde woningen mogen worden gebouwd. Buiten het bouwvlak mogen geen aanbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. Erfscheidingen tot een hoogte van 2 meter in de perceelsgrens zijn hiervan uitgezonderd.

De voortuin en de naar het Zuiderpark gerichte zijtuin hebben de bestemming "Tuin". Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd waarbij de bouwhoogte ten hoogste 1 meter mag bedragen.

3. Planbeschrijving

3.1. Bouwplan

Uitgangspunt voor de herontwikkeling was het realiseren van een in de huidige woningmarkt meer marktconform woningtype. Daarom zijn de geprojecteerde 12 appartementen langs de Muntmeester vervangen door 6 rijwoningen die door CPO worden gerealiseerd.

De woningen bestaan uit drie bouwlagen, één laag minder dan de voorheen geprojecteerde appartementen. Aan de zijde van de Muntmeester is er sprake van een gedeeltelijk terugliggende derde bouwlaag. Aan de achterzijde hebben de woningen een lessenaarskap. De parkeerkoffer die ten noorden van het bouwblok, is op dezelfde plek geprojecteerd als de parkeerkoffer die voor de appartementen was bedoeld.

Afbeelding 3: Indicatieve verkaveling.

De Muntmeester is de hoofdontsluiting van Velmolen Oost. Langs deze weg zijn/worden met name rijenwoning gebouwd, op enkele plekken afgewisseld met appartementengebouwen. In het onderhavig plangebied was zo'n appartementengebouw geprojecteerd. In plaats daarvan zal een blok rijenwoningen worden gebouwd. Dit woningtype is programmatisch beter in de huidige woningmarkt. In stedenbouwkundig opzicht zijn rijenwoningen passend binnen straatbeeld vanwege de rij die iets doorsteekt richting park. De woningen zullen in dezelfde rooilijn worden gebouwd als de woningen ten noorden van de parkeerkoffer.

De woningontwerpen zullen worden getoetst aan het beeldkwaliteitplan Velmolen Buiten dat op het plangebied van toepassing is.

3.2. Parkeren

In Velmolen Oost wordt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning gehanteerd. Voor de toepassing wordt verder aangesloten bij het Udense parkeerbeleid, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen (gemeente Uden en gemeente Veghel, mei 2006). Voor de beoogde 6 woningen dienen daarom minimaal 11 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Omdat het aantal woningen is verminderd, is ook het aantal parkeerplaatsen in de parkeerkoffer gereduceerd van 18 naar 7. Langs de Muntmeester zullen 5 langsparkeerplaatsen worden aangelegd. Daarnaast heeft één hoekwoning de mogelijkheid om op eigen perceel te parkeren. Hiermee voldoet dit plan aan de gestelde parkeernorm.

3.3. Woningbouwprogramma

Belangrijkste kaders van het gemeentelijke woningbouwprogramma Uden bouwt! liggen in een in 2009 uitgevoerd woningmarktonderzoek en in de in 2012 geactualiseerde provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. Op basis van deze prognose en conform de provinciale Verordening Ruimte hebben we regionale woningbouwafspraken gemaakt. Deze afspraken betreffen (kwantitatieve) afspraken over het aantal te realiseren woningen in de eerste tienjaarsperiode. Zo mag de gemeente Uden in de periode 2013-2022 2.175 woningen aan de voorraad toevoegen. De kwalitatieve invulling van het programma komt voort uit het woningmarktonderzoek.

Afbeelding 4: Globaal woningbouwprogramma.

WONINGBOUWCAPACITEIT EN -OPGAVEN
AANTAL WONINGEN IN PLANNEN TEN OPZICHTE VAN DE BENODIGDE PLANCAPACITEIT
2013 t/m 2022

de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen

SUBREGIO	UDEN-VEGHEL E.O.						
CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2013 t/m 2022	opgave	plus	=			indicator totale plancapaciteit	indicator harde plancapaciteit
	prognose 2011 [1]	verwachte sloop [2]	benodigde capaciteit	totale capaciteit in plannen [3]	waarvan harde capaciteit [4]	100%	<<100% [5]
UDEN-VEGHEL E.O.	6.215	630	6.845	6.770	3.010	99%	44%
- waarvan gemeenten in sted. conc. gebied	3.975	350	4.325	4.335	1.765	100%	41%
- waarvan gemeenten in landelijk gebied	2.240	280	2.520	2.435	1.245	97%	49%
GEMEENTEN							
BOEKEL	245	70	315	485	320	154%	102%
LANDERD	325	60	385	510	385	132%	100%
SCHIJNDEL	825	50	875	865	330	99%	38%
SINT-OEDENRODE	845	100	945	575	210	61%	22%
UDEN	2.035	140	2.175	2.120	795	97%	37%
VEGHEL	1.940	210	2.150	2.215	970	103%	45%

Het woningbouwprogramma Uden bouwt! is een dynamisch programma en wordt (half)jaarlijks bijgesteld. Het woningbouwprogramma bestaat uit diverse projecten, waaronder voorliggende locatie. Voorliggende herontwikkeling past zowel kwantitatief als kwalitatief binnen het programma Uden bouwt! en daarmee binnen de gestelde provinciale kaders.

3.4. Water

In het kader van de totstandkoming van het globale bestemmingsplan 'Velmolen-Oost' is de 'Watertoets Velmolen Oost en Volkel West te Uden' (Tauw, 2006) vervaardigd. De uitgangspunten en randvoorwaarden hieruit zijn in het uitwerkings- en wijzigingsplan Velmolen Buiten vertaald. De aanpassingen in de verkaveling hebben in hoofdlijnen geen gevolgen voor de waterhuishouding. Derhalve zijn dezelfde uitgangspunten en randvoorwaarden van toepassing voor het onderhavige uitwerkingsplan. Hemelwater in het plan Velmolen wordt vastgehouden in het plan. Om de benodigde waterberging te berekenen is de HNO-tool[1] gebruikt, waarmee de benodigde waterberging is berekend. Deze berekening is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Door middel van infiltratievoorzieningen in kratten op percelen en in de openbare ruimte vindt afvloeiing plaats naar het grondwater. Bij extreem grote regenbuien zal transport van hemelwater optreden naar lager gelegen gebieden.

3.5. Duurzaamheid

Bij nieuwbouw van woningen en utiliteitsgebouwen moet voldaan worden aan het Regionaal convenant duurzaam (ver)bouwen Noordoost Brabant 2013-2016 (meer info zie: www.rmb.nl/dubo). De vaste en variabele maatregelen dienen toegepast te worden in de mate waarin het project daartoe mogelijkheden biedt.

---

[1] HNO = hydrologisch neutraal ontwikkelen

4. Planologisch juridische regeling

4.1. Algemeen

Voor de uit te werken bestemming is in het vigerende bestemmingsplan "Velmolen Oost"[2] niet aangegeven op welke wijze de woningen en straten dienen te worden gebouwd of aangelegd. In het onderhavige plan is die detaillering wel aangebracht.

Het bestemmingsplan "Velmolen Oost" kent naast de uit te werken bestemmingen ook gedetailleerde bestemmingen voor bestaande woningen, wegen, groen en water. In het voorliggende uitwerkingsplan zijn -indien mogelijk- die bestemmingen overgenomen uit het bestemmingsplan. Voor zover nodig zijn deze vervolgens aangepast of aangevuld. Dit uitwerkingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1.000.

Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. Vanaf 1 juli 2013 dient hiervoor het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast. Ten behoeve van de leesbaarheid bevat het onderhavige uitwerkingsplan alle relevante inleidende en algemene regels.

Tenslotte is de redactie van de regels aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) op 1 oktober 2010.

4.2. Verbeelding

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Dit uitwerkingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De verbeelding van het voorliggende uitwerkingsplan is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat één kaartblad (genummerd 0856-19-P01). Op deze ondergrond is de omliggende bebouwing ook aangegeven.

De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de verbeelding opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard. De verbeelding bevat tezamen met de regels het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de aanwezige en/of op te richten bebouwing.

4.3. Regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1). Vanwege de afstemming met het Bor zijn onder meer een aantal begrippen anders gedefinieerd dan tot nog

---

[2] Voor het plangebied vigeert het "Uitwerkings- en wijzigingsplan Velmolen Buiten". Omdat artikel 3.6, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat een wijzigings- of een uitwerkingsplan zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, kan worden vervangen door een nieuwe wijziging of uitwerking, wordt in deze paragraaf het bestemmingsplan als juridische basis gezien voor het onderhavige plan.

toe gebruikelijk was. In artikel 2 worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden. Deze vervangen derhalve de begripsbepalingen en wijze van meten uit het bestemmingsplan Velmolen Oost.

De bestemmingsregels zijn zoveel als mogelijk overgenomen uit het bestemmingsplan "Velmolen Oost". Op enkele plaatsen zijn de voorschriften aangepast of aangevuld, zodat ze aansluiten bij de uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan of bij de in ontwikkeling zijnde bouwplannen. Zodoende is een regeling ontstaan die zoveel mogelijk overeenkomt met het bestemmingsplan "Velmolen Oost" en die uiteraard past binnen het juridische kader van dat plan. In het uitwerkingsplan komen twee bestemmingen voor, te weten:

- Tuin (artikel 3);
- Wonen (artikel 4).

Op de verbeelding hebben de bouwpercelen net als in de vigerende regeling de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". Voor de woningen waarop deze herziening betrekking heeft, is op de verbeelding een bouwstrook aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw gebouwd mag worden. In de bouwstroken is de maximale goothoogte en bouwhoogte aangegeven. Door middel van de aanduiding 'aaneengebouwd' is bepaald dat er uitsluitend rijenwoningen mogen worden gebouwd. Buiten het bouwvlak mogen aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd.

De voortuinen en de zijtuinen hebben de bestemming "Tuin". Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag inde zijtuin van de hoekwoningen een bijgebouw worden gerealiseerd. Voor het overige zijn binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Daarbij zijn specifieke eisen voor erfafscheidingen tot 2 meter hoog in de zijtuinen van de hoekwoningen geformuleerd. Uiteraard zijn hier ook vergunningsvrije bouwwerken toegestaan.

In het hoofdstuk Algemene regels zijn verschillende algemene regels opgenomen. Het betreft onder meer een anti-dubbeltelregel en algemene bouwregels, waarin voor een aantal onderdelen de uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening is opgenomen.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen en/of prostitutie en ten behoeve van kamerbewoning te gebruiken. Het plangebied is een woongebied. Het gemeentebestuur is van mening dat in een woongebied seksinrichtingen ongewenst zijn vanwege de uitstraling die dit gebruik heeft. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt hierdoor negatief beïnvloed.
In de gemeente Uden gelden geen specifieke regels voor kamerbewoning. De gemeente heeft geen huisvestingsverordening vastgesteld. Dit betekent dat de regels van het bestemmingsplan bepalend zijn. In de planregels is opgenomen dat de woning uitsluitend bedoeld is voor de huis-

vesting van één afzonderlijk huishouden. Kamerbewoning is derhalve niet toegestaan. Om echter onduidelijkheid te voorkomen, is kamerbewoning daarom als verboden gebruik opgenomen.

De algemene afwijkingsregels hebben betrekking op ondergeschikte afwijkingen en zijn gebaseerd op de vrijstellingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan Velmolen Oost.

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het bouwen van woningen valt onder de reikwijdte van de Grondexploitatiewet, zoals aangegeven in artikel 6.12 lid 1 Wro j° artikel 6.2.1 onder a en b Bro. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan het college vervolgens besluiten géén exploitatieplan vast te stellen, indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. De gemeente Uden is in dit geval grondeigenaar. Het kostenverhaal zal via de grondprijs worden geregeld. Derhalve is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

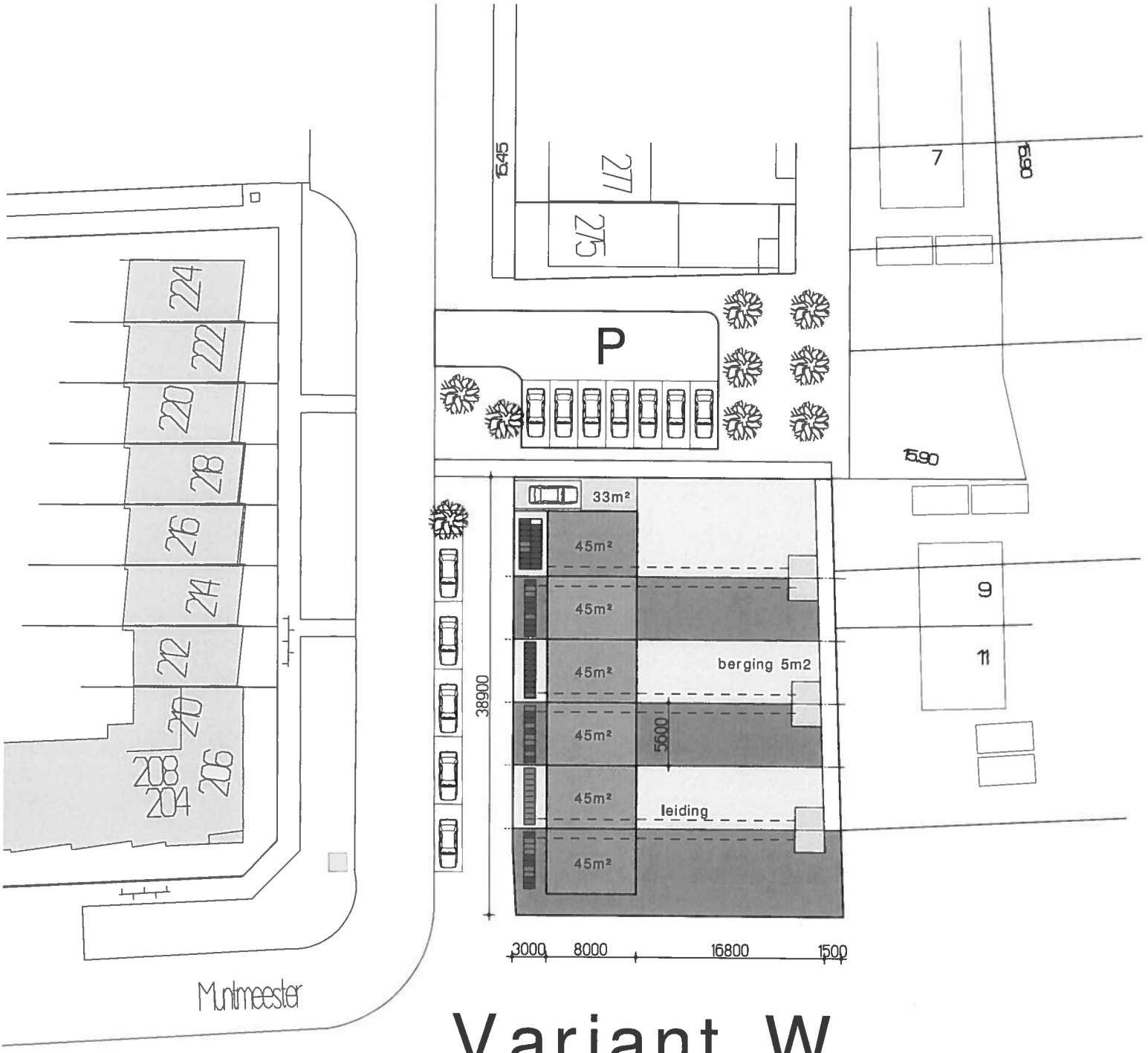
Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied Velmolen Oost is een exploitatieberekening uitgevoerd. Geconcludeerd is dat de financiële uitvoerbaarheid voldoende is zeker gesteld.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan wordt op de in de gemeente Uden gebruikelijke manier in procedure gebracht.

Bijlage 1

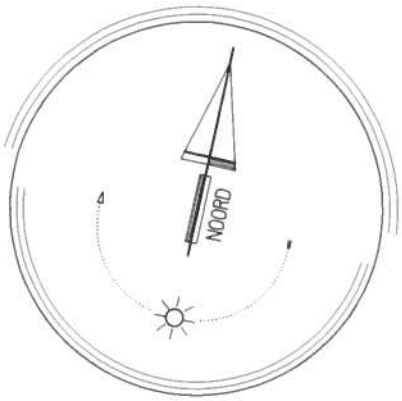
Watertoets Uden d.d. 10 juni 2014



Variant W

Verhard oppervlak

Woning: 45 m2
Inrit: 33 m2
Berging: 5 m2



Tussenwoning 10 infiltratiekratten
Hoekwoning met inrit 18 infiltratiekratten
afm. = 1x0,5x0,4m. inhoud 200 l.

Algemeen

Naam project	Muntmeester Uden
Contactpersoon initiatiefnemer	Startersvereniging Zuiderpark
Datum	10-06-2014

Kenmerken projectgebied

Bestaand verhard oppervlak	0	m^2
Toekomstig verhard oppervlak	50	m^2
Afvoercoëfficiënt projectgebied	0.33	l/s/ha
Infiltratiesnelheid	1	m/dag
GHG	14.1	m +NAP
Huidig maaiveldniveau	15	m +NAP
Toekomstig maaiveldniveau	15.4	m +NAP

Kenmerken infiltratievoorziening

Type	Ondergrondse infiltratievoorziening	
Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	3	m^3
Extra volume hemelwater T100+10%	1	m^3
Porositeit	90	%
Hoogte	0.4	m
Oppervlakte	5	m^2

Opmerkingen

Tussenwoning: Dak 45m2 Berging 5m2 Terras afwaterend op tuin

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa en Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
http://www.dommel.nl/

Waterschap
Aa en Maas
Postbus 5049
5201 GA 's-Hertogenbosch
Pettelaarpark 70
5216 PP 's-Hertogenbosch

Tel: 073-61 566 66
Fax: 073-61 566 00
http://www.aaenmaas.nl/

Algemeen

Naam project	Muntmeester Uden
Contactpersoon initiatiefnemer	Startersvereniging Zuiderpark
Datum	17-06-2014

Kenmerken projectgebied

Bestaand verhard oppervlak	0	m^2
Toekomstig verhard oppervlak	83	m^2
Afvoercoëfficiënt projectgebied	0.33	l/s/ha
Infiltratiesnelheid	1	m/dag
GHG	14.1	m +NAP
Huidig maaiveldniveau	15	m +NAP
Toekomstig maaiveldniveau	15.4	m +NAP

Kenmerken infiltratievoorziening

Type	Ondergrondse infiltratievoorziening	
Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	4	m^3
Extra volume hemelwater T100+10%	2	m^3
Porositeit	90	%
Hoogte	0.4	m
Oppervlakte	9	m^2

Opmerkingen

Hoekwoning met inrit

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa en Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

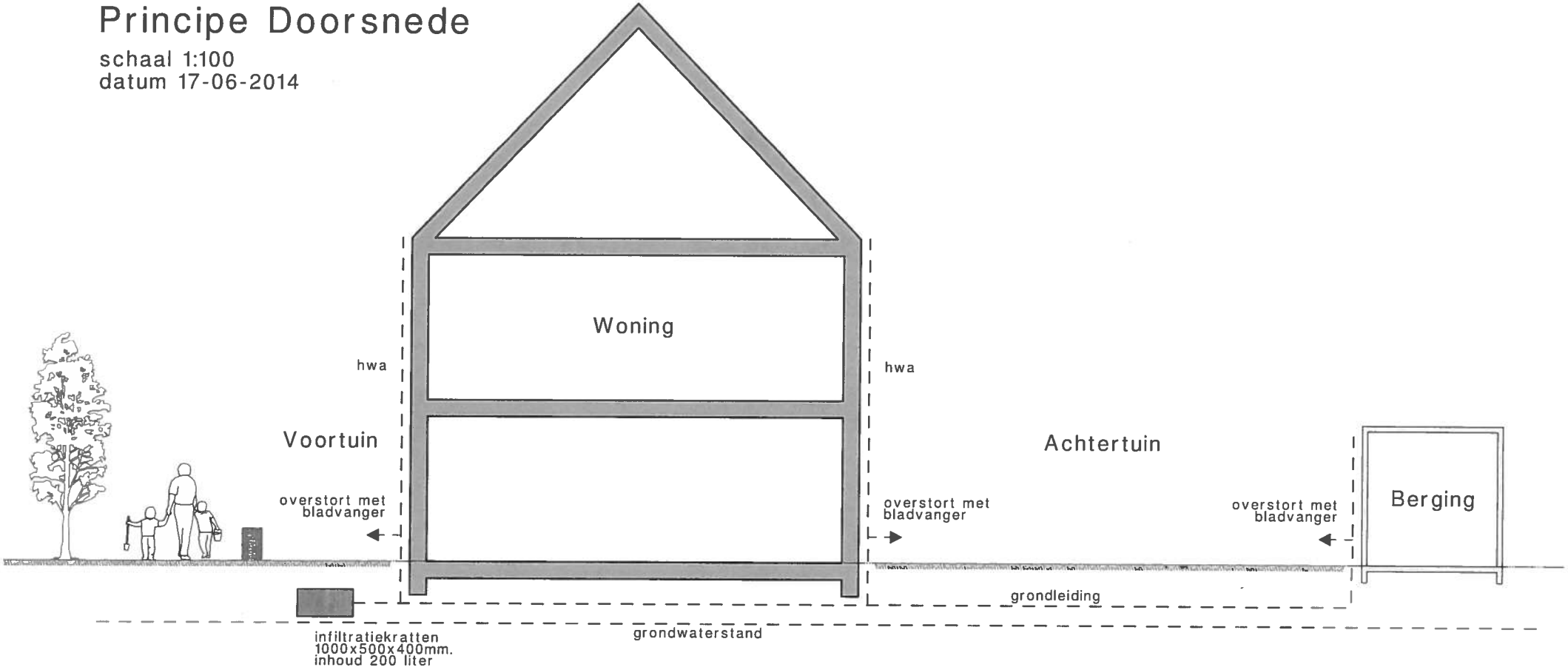
Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
http://www.dommel.nl/

Waterschap
Aa en Maas
Postbus 5049
5201 GA 's-Hertogenbosch
Pettelaarpark 70
5216 PP 's-Hertogenbosch

Tel: 073-61 566 66
Fax: 073-61 566 00
http://www.aaenmaas.nl/

Principe Doorsnede

schaal 1:100
datum 17-06-2014



Regels

Inhoudsopgave

1.	**Inleidende regels**		**1**
	Artikel 1	Begrippen	1
	Artikel 2	Wijze van meten	4
2.	**Bestemmingsregels**		**5**
	Artikel 3	Tuin	5
	Artikel 4	Wonen	7
3.	**Algemene regels**		**9**
	Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	9
	Artikel 6	Algemene gebruiksregels	10
	Artikel 7	Algemene bouwregels	11
	Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	12
4.	**Overgangs- en slotregels**		**14**
	Artikel 9	Overgangsrecht	14
	Artikel 10	Slotregel	15

1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1. **het plan:** de Partiële herziening uitwerkingsplan Velmolen Buiten locatie Muntmeester met identificatienummer NL.IMRO.0856.UPVelmolenBuiphMm-VA01 van de gemeente Uden;

1.2. **de analoge verbeelding:** de analoge verbeelding van het GML-bestand NL.IMRO.0856.UPVelmolenBuiphMm-VA01;

1.3. **het bestemmingsplan Velmolen Oost:** het bestemmingsplan "Velmolen Oost" vastgesteld door de gemeenteraad van Uden op 27 juni 2007;

1.4. **partiële herziening:** de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.5. **aanbouw:** een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een toevoeging van een afzonderlijke ruimte aan een hoofdgebouw;

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

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

1.8. **aan-huis-verbonden beroep:** beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

1.9. **ander werk:** een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.10. **bebouwing:** één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.11. **Besluit omgevingsrecht (Bor):** Besluit van 25 maart 2010, houdende regels ter uitvoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Besluit omgevingsrecht), Staatsblad 2010, 143;

1.12. **bestemmingsgrens:** de grens van een bestemmingsvlak;

1.13. **bestemmingsvlak:** een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14. **bijbehorend bouwwerk:** uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.15. **bijgebouw:** een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en qua afmetingen ondergeschikt aan dat (hoofd)gebouw

1.16. **bouwen:** het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.17. **bouwgrens:** de grens van een bouwvlak;

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:** een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
1.22. **dak:** iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
1.23. **dienstverlening:** het verlenen van zakelijke en maatschappelijke diensten, evenwel met uitzondering van bedrijven en instellingen als bedoeld in Bijlage I van het Bor en een seksuele dienstverlening;
1.24. **gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
1.25. **hoofdgebouw:** een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;
1.26. **kamerbewoning:** bewoning in de vorm van niet zelfstandige wooneenheden, zoals in de vorm van één of meerdere kamers;
1.27. **kap:** een dakafdekking van een gebouw met een geheel of gedeeltelijk hellend dakvlak;
1.28. **openbaar toegankelijk gebied:** weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;
1.29. **overig bouwwerk:** een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
1.30. **peil:** het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel een door het college van Burgemeester en Wethouders vastgestelde hoogte ten opzichte van N.A.P, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;
1.31. **prostitutie:** het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
1.32. **seksinrichting:** een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
1.33. **uitbouw:** een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw;
1.34. **voorgevel:** de gevel van een woning die naar aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling en oriëntatie als belangrijkste beeldbepalende gevel kan worden aangemerkt;
1.35. **voorgevelrooilijn:** de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een woning tot aan de begrenzing van het bestemmingsvlak;

1.36. **woning:** een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
1.37. **zijerf:** de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel;
1.38. **zijgevelbouwgrens:** de bouwgrens aan de zijde van het zijerf.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1. Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. **lengte, breedte en diepte van gebouwen:** tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren;

b. **lengte, breedte en diepte van bouwwerken, geen gebouw zijnde:** tussen de verst van elkaar gelegen punten van die werken, horizontaal gemeten;

c. **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;

d. **de 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;

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

f. **de 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;

g. **onderlinge afstanden:** afstanden tussen bouwwerken onderling en ook afstanden van bouwwerken tot erfscheidingen worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;

h. peil:

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

i. **brutovloeroppervlakte:** de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;

j. **beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte aan-huis-verbonden beroep:** De totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

2.2. 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 meter bedraagt.

2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

Bestemmingsomschrijving

3.1. De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Bouwregels

3.2. Ten behoeve van de in lid 3.1 genoemde doeleinden mogen met inachtneming van de:
a. in lid 3.4 en 3.4 genoemde regels,
b. de op de verbeelding aangegeven aanduidingen.
de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken worden gerealiseerd.

3.3. Voor het bouwen van <u>aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen</u> geldt dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:
a. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1 meter bedraagt, tenzij in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;
b. het gezamenlijk oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel mag niet meer dan 50 m² bedragen, met dien verstande dat:
   1. het bouwperceel dat achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw is gesitueerd voor tenminste 50% onbebouwd blijft;
   2. bijgebouwen binnen het bouwvlak niet worden meegerekend bij het toegestane oppervlak aan bijgebouwen buiten het bouwvlak;
c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan:
   1. 4 meter,
   2. 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
   3. het hoofdgebouw,
d. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 3 respectievelijk 5 meter;
e. de afstand van bijgebouwen tot de voorgevelrooilijn mag niet minder dan 6 meter bedragen;
f. voor de bouw van overkappingen de volgende regels gelden:
   1. overkappingen zijn uitsluitend toegestaan op de gronden die tenminste 1 meter achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de woning liggen;
   2. de overkapping dient plat te worden afgedekt;
   3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
   4. de overkapping mag ten hoogste twee wanden hebben.

3.4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op de in lid 3.1 omschreven gronden geldt, dat:

a. voor de voorgevelrooilijn de bouwhoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen;
b. achter de voorgevelrooilijn de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen;
c. in afwijking van het bepaalde sub b, mag de hoogte van erfafscheidingen aan de zijde van het zijerf die direct grenst aan de openbare weg of openbaar groen:
   1. tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn 1 meter bedragen;
   2. vanaf 1 meter achter de voorgevelrooilijn 2 meter bedragen, met dien verstande dat 1 meter gesloten mag zijn en daarboven voor minimaal 80% open constructie dient te bestaan.

Artikel 4 Wonen

Bestemmingsomschrijving

4.1. De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep, tuinen en erven, daaronder mede begrepen parkeervoorzieningen.

Bouwregels

4.2. Ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken worden gerealiseerd, met inachtneming van:
   a. de in lid 4.3 tot en met 4.5 genoemde regels;
   b. de op de verbeelding aangegeven aanduidingen.

4.3. Voor het bouwen van <u>hoofdgebouwen</u> gelden de volgende bepalingen:
   a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd;
   b. in afwijking van het bepaalde sub a mogen de voor- en de zijgevelbouwgrens uitsluitend worden overschreden door erkers, met dien verstande dat:
      1. de breedte van de erker aan de voorgevel niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de woning;
      2. de breedte van de erker aan de zijgevel niet meer mag bedragen dan 40% van de zijgevel van de woning;
      3. de maximale diepte van een erker 25% van de diepte van de voor-, respectievelijk zijtuin mag bedragen met een maximum van 1,50 meter;
      4. de goothoogte van de erker mag niet meer bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat boven die hoogte een afscheiding met een open constructie is toegestaan met een hoogte van maximaal 1 meter, dan wel een kapconstructie;
      5. de afdekking van een erker aan de voorzijde van de woning mag worden doorgezet tot en met de entree in dezelfde gevel van de woning.

4.4. Voor het bouwen van <u>aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen</u> geldt dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen uitsluitend mogen worden gebouwd bij hoofdgebouwen, met dien verstande dat:
   a. deze uitsluitend mogen worden gebouwd op het zij- en achtererf, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - 35 ke zone' uitsluitend bergingen en garages mogen worden gerealiseerd;
   b. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1 meter bedraagt, tenzij in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;
   c. het gezamenlijk oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel mag niet meer dan 50 m² bedragen, met dien verstande dat:

1. het bouwperceel dat achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw is gesituëerd voor tenminste 50% onbebouwd blijft;
2. bijgebouwen binnen het bouwvlak niet worden meegerekend bij het toegestane oppervlak aan bijgebouwen buiten het bouwvlak;

d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan:
   1. 4 meter,
   2. 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
   3. het hoofdgebouw,

e. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 3 respectievelijk 5 meter;

f. de afstand van bijgebouwen tot de voorgevelrooilijn mag niet minder dan 6 meter bedragen;

g. de diepte van aanbouwen niet meer dan 3 meter mag bedragen;

h. voor de bouw van overkappingen de volgende regels gelden:
   1. overkappingen zijn uitsluitend toegestaan op de gronden die tenminste 1 meter achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de woning liggen;
   2. de overkapping dient plat te worden afgedekt;
   3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
   4. de overkapping mag ten hoogste twee wanden hebben.

4.5. Voor het bouwen van <u>bouwwerken, geen gebouwen zijnde</u> geldt, dat:

a. voor de voorgevelrooilijn de bouwhoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen;

b. achter de voorgevelrooilijn de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen.

Specifieke gebruiksregels

4.6. De uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 50 m²;

b. de activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden;

c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

d. detailhandel is niet toegestaan;

e. de activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

3. Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1. Als verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

a. seksinrichtingen en/of prostitutie;

b. kamerbewoning.

Artikel 7 Algemene bouwregels

Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

7.1. De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
b. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
c. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, en
d. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Meetverschillen

8.1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, afwijken van de regels van het plan, voor een afwijking ten aanzien van bouwgrenzen, scheidingslijnen en overige aanduidingen in het horizontale vlak die noodzakelijk is, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 10 meter bedraagt.

10%-regeling

8.2. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, afwijken van de regels van het plan voor een afwijking ten aanzien van de voorgeschreven hoogte van gebouwen, hoogtescheidingslijnen, hoogte van andere bouwwerken, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met een overschrijding van de bebouwingsgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages.

Nutsvoorzieningen

8.3. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, afwijken van de regels van het plan voor openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen niet voor bewoning bestemde gebouwen worden gebouwd, mits:

a. de inhoud per gebouwtje ten hoogste 75 m³ zal bedragen;
b. de goothoogte ten hoogste 4 meter zal bedragen.

Plaatselijke verhogingen

8.4. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, afwijken van de regels van het plan voor 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:

a. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
b. de hoogte ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

8.5. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.1 tot en met 8.4 kan slechts worden verleend indien zich daartegen geen dringende redenen verzetten en indien het beoogde stedenbouwkundige beeld niet onevenredig wordt aangetast.

4. Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

Overgangsrecht Bouwwerken

9.1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

b. 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.

9.2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

9.3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Overgangsrecht gebruik

9.4. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

9.5. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het vierde lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

9.6. Indien het gebruik, bedoeld in het vierde lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

9.7. Het vierde lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

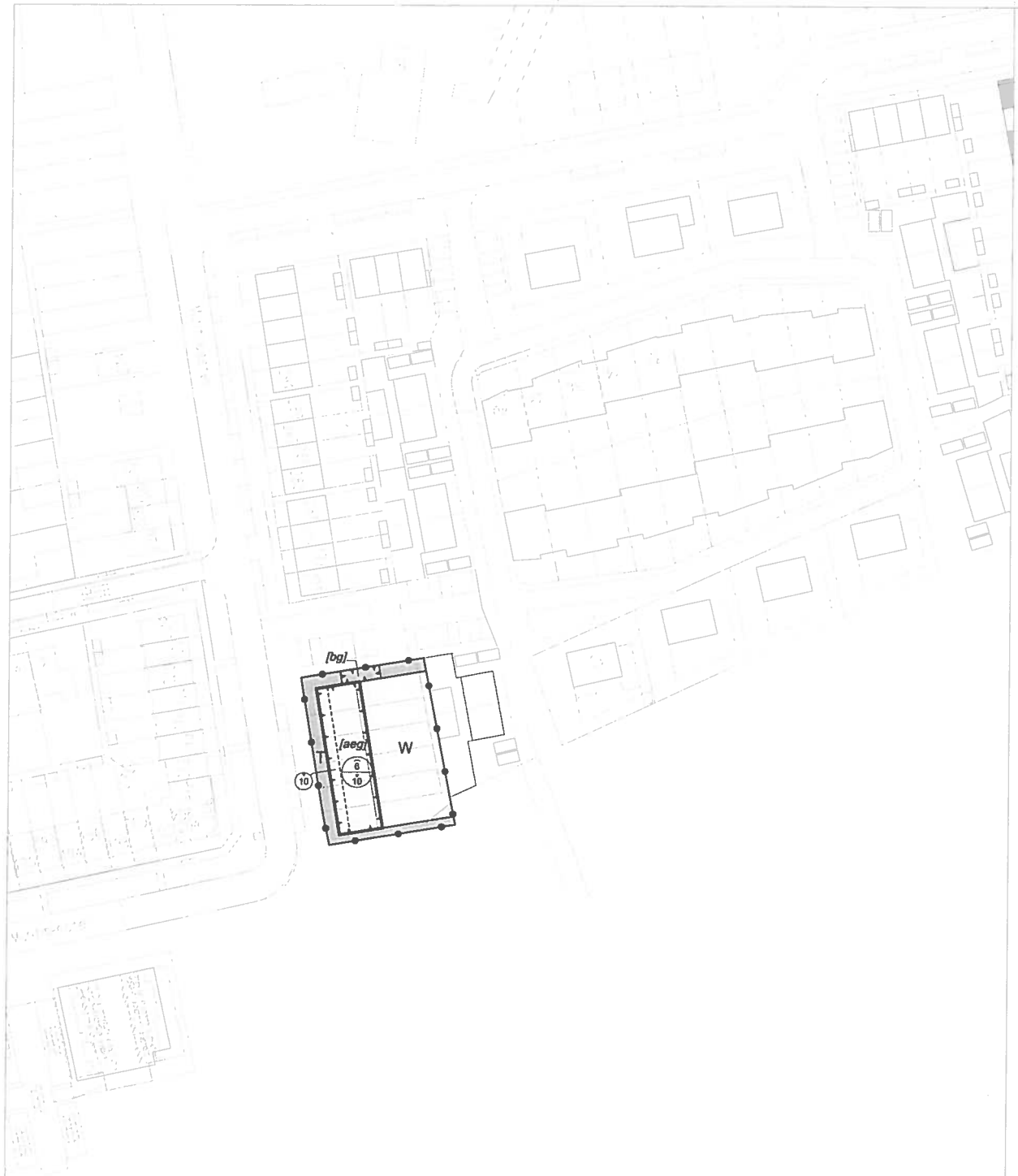
Deze regels worden aangehaald als regels van de Partiële herziening uitwerkingsplan Velmolen Buiten locatie Muntmeester.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Uden, gehouden op DATUM.

...., voorzitter

...., secretaris

Analoge verbeelding



Bestemmingsplangebied

Plangebiedsgrens

Bestemmingen

T — Tuin

W — Wonen

Aanduidingen

geluidzone - 35 ke zone

bouwvlak

[aeg] — aaneengebouwd

[bg] — bijgebouwen

10 — maximum bouwhoogte (m)

6 / 10 — maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Verklaringen

GBKN 16-06-2014 en stedenbouwkundig plan 16-06-2014

Gemeente Uden
Partiële herziening uitwerkingsplan Velmolen Buiten
locatie Muntmeester
analoge verbeelding

N

buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies
Utrechtseweg 29A
3811 NA Amersfoort
telefoon 033 465 45 31
fax 033 462 41 15

projectnummer:	0856-19
tekeningnummer:	0856-19-P01
IDN:	NL.IMRO.0856.UPVelmolenBuiphMm-VA01
datum: maart 2015	schaal: 1:1000
status: vastgesteld	formaat: A3

Bijlage 3

Rapport van wijzigingen

Partiële herziening uitwerkingsplan Velmolen
Buiten locatie Muntmeester
NL.IMRO.0856.UPVelmolenBuiphMm-ON01

1. Procedure

Het ontwerp uitwerkingsplan 'Partiële herziening uitwerkingsplan Velmolen Buiten locatie Muntmeester' heeft met ingang van 18 december 2014 voor 6 weken ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden aan belanghebbenden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken. Het ontwerp uitwerkingsplan is ook aan de betrokken overlegpartners aangeboden. Er zijn geen zienswijzen of reacties ontvangen.

2. Lijst van wijzigingen

In het uitwerkingsplan zijn enkele wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp. Hieronder is een overzicht opgenomen van deze wijzigingen. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend, zijn de wijzigingen allemaal ambtshalve. Tekstuele aanpassingen en geringe verbeteringen van tekst en verbeelding zijn niet weergegeven omdat deze geen rechtsgevolg hebben.

De verbeelding

- Verwijderen aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten
- vervangen van de bestemming 'wonen' door de bestemming 'tuin' voor zover het betreft de gronden die naast de hoekwoningen zijn gelegen, doorlopend tot de achterste perceelgrens;
- Bij de noordelijke hoekwoning: toevoegen de aanduiding 'bijgebouw toegestaan' op 6 meter vanuit de voorgevelrooilijn, met een maximale diepte van 9 meter.

De regels

- Artikel 3.2 wordt als volgt gewijzigd:

"Ten behoeve van de in lid 3.1 genoemde doeleinden mogen met inachtneming van de:
a. in lid 3.4 en 3.4 genoemde regels,
b. de op de verbeelding aangegeven aanduidingen.
de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken worden gerealiseerd."

- Artikel 3.3 wordt als volgt gewijzigd:

"Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt dat aanen uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:
a. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1 meter bedraagt, tenzij in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;
b. het gezamenlijk oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel mag niet meer dan 50 m² bedragen, met dien verstande dat:
1. het bouwperceel dat achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw is gesitueerd voor tenminste 50% onbebouwd blijft;
2. bijgebouwen binnen het bouwvlak niet worden meegerekend bij het toegestane oppervlak aan bijgebouwen buiten het bouwvlak;
c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan:
1. 4 meter,
2. 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en

3. het hoofdgebouw,
d. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 3 respectievelijk 5 meter;
e. de afstand van bijgebouwen tot de voorgevelrooilijn mag niet minder dan 6 meter bedragen;
f. voor de bouw van overkappingen de volgende regels gelden:
1. overkappingen zijn uitsluitend toegestaan op de gronden die tenminste 1 meter achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de woning liggen;
2. de overkapping dient plat te worden afgedekt;
3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
4. de overkapping mag ten hoogste twee wanden hebben."

- Artikel 3.4 wordt toegevoegd:

"Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op de in lid 3.1 omschreven gronden geldt, dat:
a. voor de voorgevelrooilijn de bouwhoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen;
b. achter de voorgevelrooilijn de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen;
c. in afwijking van het bepaalde sub b, mag de hoogte van erfafscheidingen aan de zijde van het zijerf die direct grenst aan de openbare weg of openbaar groen:
1. tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn 1 meter bedragen;
2. vanaf 1 meter achter de voorgevelrooilijn 2 meter bedragen, met dien verstande dat 1 meter gesloten mag zijn en daarboven voor minimaal 80% open constructie dient te bestaan."

- Artikel 4.4 lid a onder 2 wordt verwijderd.

- Artikel 4.5 wordt als volgt gewijzigd:

"Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt, dat:
a. voor de voorgevelrooilijn de bouwhoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen;
b. achter de voorgevelrooilijn de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen."