



BESTEMMINGSPLAN BITSWIJK-KROEZEL, UDEN

REGELS

Opdrachtgever:
Projectnr: UDE008
Datum: 8 mei 2024

BESTEMMINGSPLAN BITSWIJK-KROEZEL, UDEN

REGELS

Opdrachtgever:
Projectnr: UDE008
Rapportnr: 240508 VA01 UDE008
Status: vastgesteld
Datum: 8 mei 2024

Opsteller:

Verificatie:

Validatie

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Tuin	11
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied	12
Artikel 5 Wonen	14
Hoofdstuk 3 Algemene regels	17
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 7 Algemene bouwregels	18
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	19
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	20
Artikel 10 Overige regels	21
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	23
Artikel 11 Overgangsrecht	23
Artikel 12 Slotregel	24

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Bitswijk-Kroezel, Uden met identificatienummer NL.IMRO.1991.BPBitswijkKroezel- van de gemeente Maashorst

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft

1.5 achtergevel

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

1.6 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van een huishouden uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is

1.7 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1.8 beroepsmatige activiteiten in een woning

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinning, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebieden 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

1.9 bestaand

- bij bouwwerken: op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig of in uitvoering, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning;
- bij gebruik: bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.12 bouwgrens

de grens van een bouwvlak

1.13 bouwperceel

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

1.14 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel

1.15 bouwvlak

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

1.16 bouwwerk

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

1.17 bijgebouw

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

1.18 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit

1.19 dove gevel

een gevel zonder te openen delen en met een geluidwerende functie, conform het bepaalde in artikel 1b lid 4 van de Wet geluidhinder

1.20 gebouw

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

1.21 gevellijn

de als zodanig aangegeven lijn en het verlengde daarvan, welke niet door gebouwen mag worden overschreden

1.22 hoofdgebouw

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

1.23 huishouden

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

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

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats;

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

1.24 IHCS

Inner Horizontal Surface and Conical Surface

1.25 inwoning

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

1.26 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband

1.27 onderkomen

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken woonwagens, woonschepen, kampeermiddelen, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken

1.28 overkapping

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

1.29 **voorgevel**

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

1.30 **voorgevellijn**

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

1.31 **voorziening van algemeen nut**

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

1.32 **water**

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen

1.33 **waterhuishoudkundige voorzieningen**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan infiltratievoorzieningen (zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen), dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen en gemalen

1.34 **woning**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de (achter/zijdelingse) perceelgrens:

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 bebouwingspercentage:

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

2.3 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimtes binnen een gebouw (inclusief verdiepingen en kelder) en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening een bedrijf, een dienstverlenend bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief (binnen)opslag, rust- en rookruimten, administratieruimten en dergelijke.

2.4 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.

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 diepte overstek of luifel:

de horizontale lijn gemeten vanaf de buitenzijde van de gevel tot het verste punt van het overstek of de luifel.

2.7 goothoogte van een bouwwerk

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

2.8 inhoud van een bouwwerk

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

2.9 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

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

2.10 ondergeschikte bouwdelen:

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt en de overschrijding van de hoogte niet meer dan 3 m bedraagt. Dakkapellen, risalieten en vergelijkbare bouwdelen vallen hier niet onder.

2.11 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.12 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.13 peil

- a. voor onbebouwde terreinen: de hoogte van de kruin van de aan het bouwperceel grenzende weg;
- b. voor bebouwde terreinen als het peil van een bestaand hoofdgebouw afwijkt van het onder a bedoelde peil: het peil van het bestaande hoofdgebouw;
- c. in andere gevallen: het door of namens het college van burgemeester en wethouders vast te stellen peil.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- groenvoorzieningen
- (fiets)parkeervoorzieningen;
- water, waterbergingen en watergangen;
- de daarbij behorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Er zijn geen gebouwen toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (met uitzondering van overkappingen), gelden de situerings- en maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Situering	Maximale bouwhoogte			
	erfafscheidingen	tuinmeubilair en speeltoestellen	vlaggenmasten en antennes	overige bouwwerken
- voor de voorgevelrooilijn - aan de zijde van het zijerf dat direct grenst aan de openbare weg of openbaar groen	1 m	1 m	6 m	1 m
< 1 m achter de voorgevelrooilijn	1 m	3 m	6 m	1 m
> 1 m achter de voorgevelrooilijn	2 m, waarvan 1 m gesloten mag zijn en boven die hoogte een voor 80 % open constructie	3 m	6 m	1 m

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel 10.1 ten aanzien van:

- de bouwhoogte en goothoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- buurtwegen;
- langzaamverkeersroutes;
- perceelsontsluitingswegen;
- (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'groen': groenvoorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen': bijgebouwen;

met daarbij behorende:

- voorzieningen van algemeen nut;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- voorzieningen van beeldende kunst;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

In deze bestemming dienen, samen met de parkeerplaatsen in de bestemming 'Wonen', voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd en in stand gehouden om te kunnen voldoen aan het gestelde in artikel 8.2.

4.2.2 Gebouwen

Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn gebouwen niet toegestaan.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten voldoen aan de maatvoeringseisen zoals zijn aangegeven in de navolgende tabel:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximale bouwhoogte	Maximale oppervlakte
Speeltoestellen	5 m	-
Afvalcontainers	2 m	4 m ² p er afvalcontainer, indien bovengronds geplaatst
Overige bouwwerken	10 m	-

het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken, geen gebouwen zijnde die een werk van beeldende kunst vormen.

4.2.4 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- bijgebouwen en overkappingen moeten voldoen aan de maatvoeringseisen zoals is aangegeven in de navolgende tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
ten behoeve van de bergingen voor de appartementen maximaal bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'	aanduidingsvlak mag 100% worden bebouwd
Maximale goothoogte	3 m
Maximale bouwhoogte	5 m en verder begrensd door de formule: (afstand daknok tot de perceelsgrens (m) x 0,47) + 3 m

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. seksuele dienstverlening;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- d. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- e. het opslaan van voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
- f. het al dan niet ten verkoop opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;
- g. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

- a. het wonen, met dien verstande dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 1 woning per bouwperceel, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten op maximaal 40% van het oppervlak van het hoofd- en bijgebouw tot maximaal 50 m². Deze activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;

met daarbij behorende:

- d. nutsvoorzieningen;
- e. tuinen en erven;
- f. in- en uitritten;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' dienen, samen met de parkeerplaatsen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied', voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd en in stand gehouden om te kunnen voldoen aan het gestelde in artikel 8.2.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.
- b. Toevoeging van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van aanvullende nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij geldt dat het aantal toegevoegde woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van deze aanduiding is aangegeven.
- c. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.
 - a. Ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
 2. 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;

5.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. bijgebouwen en overkappingen moeten voldoen aan de maatvoeringseisen zoals is aangegeven in de navolgende tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
Maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen voor bouwpercelen tot en met 500 m ²	75 m ² , waarvan maximaal 50 m ² aan bijgebouwen (de overige 25 m ² mag alleen gebruikt worden voor overkappingen), mits het deel van het bouwperceel achter de maximaal toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen voor niet meer dan 50% is, dan wel wordt bebouwd
Maximale goothoogte	3 m
Maximale bouwhoogte	5 m en verder begrensd door de formule: (afstand daknok tot de perceelsgrens (m) x 0,47) + 3 m

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (met uitzondering van overkappingen), gelden de situerings- en maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Situering	Maximale bouwhoogte			
	erfafscheidingen	tuinmeubilair en speeltoestellen	vlaggenmasten en antennes	overige bouwwerken
Tussenperceel: voor de voorgevellijn	1 m	1 m	6 m	1 m
perceel achter de voorgevellijn	2 m	3 m	6 m	3 m
- voor de voorgevelrooilijn - aan de zijde van het zijerf dat direct grenst aan de openbare weg of openbaar groen:	2 m	1 m	6 m	1 m
< 1 m achter de voorgevelrooilijn	1 m	3 m	6 m	1 m
< 1 m achter de voorgevelrooilijn	2 m	3 m	6 m	3 m

5.2.5 Geluidwering

- De volgens de NEN 5007 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied mag aantoonbaar niet kleiner zijn dan het verschil tussen de berekende gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van alle relevante geluidbronnen (wegverkeerslawaai en industriellawaai) en 33 dB voor wegen railverkeerslawaai en 35 dB(A) voor industriellawaai. Voor de geluidbelasting moet uitgegaan worden van het geluidrapport opgenomen in **bijlage 1 Akoestisch onderzoek' bij de regels.**
- De uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte heeft een volgens de NEN5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie die maximaal 2 dB lager is dan karakteristiek geluidwering bedoeld in **lid a.**
- Om te kunnen voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen dienen de plafonds van de balkons te worden afgewerkt met een materiaal dat beschikt over een gemiddelde absorptie ten minste 60%. Toepasbaar is **akoestisch stucwerk of een afwerking met geperforeerd plaatmateriaal of houten latten op 50 mm regels met daarachter 50 mm minerale wol. De afwerking moet ten minste 20% open zijn. Voor de geluidbelasting moet uitgegaan worden van het geluidrapport opgenomen in bijlage 1 Akoestisch onderzoek' bij de regels.**

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

- a. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens de elders in deze regeling opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:
 1. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwd mag worden.
 2. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken wordt bij de in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels opgenomen oppervlaktematen meegeteld voor zover niet op dezelfde plaats boven peil een gebouw aanwezig is;
 3. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m onder peil;
- b. Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in sub a onder 3 een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 6 m onder peil onder de voorwaarden dat:
 1. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
 2. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

7.2 Bestaande afstanden en maten

- a. Indien afstanden tot, bouwhoogten, goothoogten, dakhellingen, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal/minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in sub a uitsluitend van toepassing als het bouwen geschiedt op dezelfde plaats.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in artikel 11.1 van dit plan niet van toepassing.

7.3 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 2 m bedraagt en de hoogte - voor een op de grond staand bouwwerk - niet meer dan 3 m bedraagt

Bouwgrenzen en/of bouwhoogtes mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding niet meer dan 2 m bedraagt en de hoogte niet meer dan 3 m bedraagt, alsmede door liftkokers, trappenhuisen en galerijen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woning;
- c. het gebruik van bedrijfsgebouwen ten behoeve van bewoning;
- d. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van paardenbakken;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor speelautomatenhal, bingoal, discotheek of dancing;
- f. de buitenopslag van goederen en producten buiten een bouwvlak en voor de voorgevel;
- g. het niet in stand laten van voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van een bepaalde functie.

8.2 Parkeren

8.2.1 Parkeernormen

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeernormen, zoals opgenomen in bijlage 2 'Nota parkeernormen' en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen vóór ingebruikname van het pand te zijn gerealiseerd en dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en b:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

8.3 Waterhuishouding

- a. Voor de in de artikel 5 genoemde functies geldt dat ten behoeve van de infiltratie van het hemelwater vanaf de daken en verharde oppervlakken binnen het plangebied voorzieningen moeten worden aangebracht.
- b. Het onder a bepaalde is niet van toepassing als de infiltratie van het hemelwater op andere wijze verzekerd is.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Vrijwaringszone - radar

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - radar' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 49 m + NAP oplopend met 4,3 m per km vanaf de radarantenne.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen

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

- a. Ten aanzien van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
 2. de verhouding tussen de hoogte en de breedte van de gebouwen;
 3. de samenhang van de bouwvorm, bouwmassa, hoogte en breedte van gebouwen met de directe omgeving;
 4. de situering van de gebouwen op het bouwperceel.
- b. Ten aanzien van de milieukwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de mate van hinder voor de omliggende functies;
 2. de gevolgen voor de externe veiligheid; hieronder wordt verstaan het overlijdensrisico als gevolg van activiteiten met gevaarlijk stoffen;
 3. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
 4. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
 5. de gevolgen voor de bodem- en grondwaterkwaliteit.
- 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;¹
 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.
- g. Ten aanzien van parkeren dient rekening te worden gehouden met de 'Nota parkeernormen' zoals opgenomen in Bijlage 2 van deze regels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:
"Regels van het bestemmingsplan 'Bitswijk-Kroezel, Uden'.

