
bestemmingsplan

Paus Joanneslaan 15, Uden

Maashorst



RHO ADVISEURS

DATUM
IMRO IDN NL.IMRO.1991.BPPausJoanneslaan-VA01

PROJECT
PROJECTLEIDER

OPDRACHTGEVER
PROJECTNUMMER

AUTEUR
STATUS Rho Adviseurs
vastgesteld



Inhoudsopgave

Regels		4
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	12
Artikel 3	Tuin	12
Artikel 4	Wonen	15
Hoofdstuk 3	Algemene regels	22
Artikel 5	Anti-dubbelregel	22
Artikel 6	Algemene bouwregels	23
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	29
Artikel 11	Overige regels	30
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	32
Artikel 12	Overgangsrecht	32
Artikel 13	Slotregel	33



Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1991.BPPausJoanneslaan-VA01 met de bijbehorende regels.

1.2 plan

Het bestemmingsplan Paus Joanneslaan 15, Uden met identificatienummer NL.IMRO.1991.BPPausJoanneslaan-VA01 van de gemeente Maashorst.

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 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 achtergevel

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

1.8 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.9 archeologische waarde


de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.10 bebouwing

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

1.11 bestaande situatie

a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals rechtens aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip



aangevraagde, dan wel verleende omgevingsvergunning;

- b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals rechtens aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, dan wel het gebruik dat is toegestaan krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning.

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.15 bewoning

het verblijf of gebruik als woonruimte inclusief nachtverblijf, voor de huisvesting van een huishouden zonder dat elders aantoonbaar over een hoofdverblijf wordt beschikt.

1.16 bouwen

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

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.21 bouwwerk

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

1.22 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.23 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.24 erker

een grondgebonden, ondergeschikte uitbouw aan (de voorgevel/zijgevel van) een woning, bestaande uit één bouwlaag met een overwegend transparante uitstraling (minimaal 50% glas aan alle gevels).

1.25 gebouw

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

1.26 groenvoorziening

voorziening voor de inrichting, het onderhoud en het beheer van flora en fauna, zoals boomgeleiders, wortelkratten, bloembakken, drainage- en sproeisystemen, faunatunnels, nestkastjes en dergelijke.

1.27 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.28 huishouden

de bewoning door een persoon of meerdere personen in de vorm van een vast samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur of een bijzondere woonvorm, van een woning. Dit samenlevingsverband dient in continuïteit en onderlinge verbondenheid te zijn.

1.29 kamerverhuur

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de kamerhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft.

1.30 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.31 mantelzorg

de hulp bij het dagelijks functioneren, die vrijwillig en onbetaald wordt verleend aan personen uit het sociale netwerk die – door welke oorzaak dan ook – vrij ernstige fysieke, verstandelijke of psychische beperkingen hebben.

1.32 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.



1.33 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals bijvoorbeeld transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.34 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.

1.35 ondergronds bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een bouwwerk onder het ter plaatse vastgestelde peil.

1.36 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.37 overkapping

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

1.38 parkeervoorziening

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van voertuigen.

1.39 perceelsgrens

grens van een bouwperceel.

1.40 radarverstoringsgebied

gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van bestemmingsplannen ten behoeve van een goede werking van de radar op het radarstation.

1.41 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.

1.42 uitbreiding

vergroting van een bestaand bouwperceel of bestaand bestemmingsvlak.

1.43 voorgevelrooilijn

een virtuele lijn die samenvalt met de bestaande voorgevel van de woning of een hoofdgebouw en het bouwvlak waarop de woning of het hoofdgebouw zich bevindt en die doorloopt tot de zijdelingse perceelsgrens.



1.44 vrijstaand bijgebouw

een niet met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat qua afmeting, verschijningsvorm en functie ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel staand hoofdgebouw, zoals garages, hobbyruimten, schuurtjes, huishoudelijke berg- en werkruimten en tuinhuisjes.

1.45 vrijstaande woning

een woning die hoogstens door middel van de bijgebouwen met een andere woning verbonden is en waarvan geen van beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan.

1.46 vrijwaringszone

gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen en/of gebruik ten behoeve van een goed functioneren van bijvoorbeeld een weg.

1.47 wonen

het bewonen van een woning;

1.48 woning of wooneenheid

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

1.49 zijerf

de strook grond naast het hoofdgebouw, waarvan de breedte wordt bepaald door de afstand tussen de zijdelingse perceelsgrens en de zijgevel van het hoofdgebouw over de volledige diepte van het bouwperceel.

1.50 zijgevel

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

1.51 zijgevellijn

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de (achter/zijdelingse) perceelsgrens

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (achter / zijdelingse) perceelsgrens.

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 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 dakhelling

langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 diepte overstek of luifel

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

2.6 goothoogte van een bouwwerk

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

2.7 inhoud van een bouwwerk

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

2.8 lengte, breedte en diepte bouwwerk

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

2.9 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.

2.10 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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



2.11 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;

2.12 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:

- a. Tuinen;

met daarbij behorende:

- b. voorzieningen van algemeen nut;
- c. in- en uitritten;
- d. parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Er zijn binnen deze bestemming uitsluitend erkers aan de voor- en zijgevel van de hoofdgebouwen toegestaan, waarbij voldaan wordt aan de regels in 4.2

3.2.2 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

Gevelzijde	Maximale breedte erker	Maximale hoogte erker	Maximale diepte erker
Vorgevel	60% van de gevel van de woning	Vloerpeil 1e verdieping	25% van de diepte van de voortuin tot max. 1,50 m.
Zijgevel	40% van de gevel van de woning	Vloerpeil 1e verdieping	25% van de breedte van de zijtuin tot max. 1,50 m.

1. de erker mag worden voorzien van een kapconstructie zonder dat sprake is van een tweede functionele bouwlaag;
2. de afdekking van de erker - plat of kap - mag worden doorgezet tot en met de hoofdentree van de woning en wordt niet meegeteld bij de breedte van de erker.

3.2.3 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

- a. Overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping'.
- b. Voor overkappingen voor de vorgevel gelden de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
Maximale goothoogte	3 m

Maximale oppervlakte	25 m ²
----------------------	-------------------

- c. De oppervlakte aan bijgebouwen wordt gerekend bij de toegestane maximale oppervlakte, zoals bepaald in 4.2.2 onder b.


3.2.4 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (m.u.v. overkappingen), gelden de situerings- en maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Situering	Maximale bouwhoogte erfafscheidingen	Maximale bouwhoogte tuinmeubilair en speeltoestellen	Maximale bouwhoogte vlaggenmasten en antennes	Maximale bouwhoogte overige bouwwerken
Hoekperceel:				
- voor de voorgevelrooilijn	1 m	1 m	6 m	1 m
- aan de zijde van het zijerf dat direct grenst aan de openbare weg of openbaar groen				
< 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 open constructie van 80%	3 m	6 m	3 m

- b. In afwijking van het bepaalde onder a gelden de volgende regels:
1. Bij vrijstaande en halfvrijstaande en hoekwoningen mag voor de voorgevelrooilijn een toegangshek of -poort worden geplaatst over een breedte van maximaal 5 m met een hoogte van maximaal 2 m mits sprake is van een 80% open constructie of het gedeelte vanaf 1 m boven het aansluitende terrein ten minste 80% open van constructie is.
 2. Als een voorerf de enige buitenruimte bij de woning is, mag voor de voorgevelrooilijn een erfafscheiding tot ten hoogste 2 m worden aangebracht, mits sprake is van een voor 80% open constructie of het gedeelte vanaf 1 m boven het aansluitende terrein ten minste 80% open van constructie is (als groendrager).
 3. Als sprake is van een perceel met een minimale breedte langs de weg van 20 m of meer mag een erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn een maximale hoogte hebben van 2 m mits sprake is van een



voor 80% open constructie of het gedeelte vanaf 1 m boven het aansluitende terrein ten minste 80% open van constructie is (als groendrager).

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
- b. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten;

met daarbij behorende:

- c. voorzieningen van algemeen nut;
- d. tuinen en erven;
- e. in- en uiritten;
- f. (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

4.2.1 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.
- c. De voorgevel van het hoofdgebouw mag uitsluitend worden georiënteerd op de ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' aangeduide gevellijn.
- d. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.
e. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan.
- f. Voor hoofdgebouwen gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoerings- eisen	Vrijstaande woning
minimale oppervlakte onbebouwd	-
maximale dakhelling	55°
Situeringseisen	
voorgevel in of op een maximale afstand tot voorgevelrooilijn	2 m

- g. In afwijking van het bepaalde onder a en f mogen de voor- en zijgevellijn uitsluitend worden overschreden door erkers als wordt voldaan aan onderstaande regels:

Gevelzijde	Maximale breedte erker	Maximale hoogte erker	Maximale diepte erker
Voorgevel	60% van de gevel van de woning	Vloerpeil 1e verdieping	25% van de diepte van de voortuin tot max. 1,50 m.

Zijgevel	40% van de gevel van de woning	Vloerpeil 1e verdieping	25% van de breedte van de zijtuin tot max. 1,50 m.
----------	--------------------------------	-------------------------	--

- de erker mag worden voorzien van een kapconstructie zonder dat sprake is van een tweede functionele bouwlaag;
- de afdekking van de erker - plat of kap - mag worden doorgezet tot en met de hoofdentree van de woning en wordt niet meegeteld bij de breedte van de erker.

4.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

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

- Bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak, bepaald volgens de tabel in 4.2.1 onder f, mits wordt voldaan aan de situeringseisen zoals genoemd in de tabel onder b, en buiten dat vlak achter de voorgevelrooilijn.
- Voor bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen op bouwpercelen groter dan 500 m ²	119 m ² , hiervan is maximaal 94 m ² aan bijgebouwen toegestaan (de overige 25 m ² mag alleen gebruikt worden voor overkappingen). Daarbij wordt 94 m ² vermeerderd met 10% van het oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m ² tot een maximum van 125 m ² (en 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
Maximale dakhelling	55°
Situeringseisen	Eis
minimale afstand bijgebouw tot de voorgevelrooilijn	5 m
minimale afstand overkapping tot de voorgevelrooilijn	1 m

- In afwijking van het bepaalde in de tabel onder b geldt dat bijgebouwen, binnen het bouwvlak waar ook hoofdgebouwen mogen worden gebouwd, zoals bepaald in 4.2.1 onder f, niet mee worden gerekend bij het toegestane oppervlak aan bijgebouwen buiten het bouwvlak.
- Een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte, of een dakkapel is niet toegestaan op een bijgebouw of overkapping

4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijn, gelden de volgende regels:

- a. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de situerings- en maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

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

- b. In aanvulling op het bepaalde in de tabel onder a is per bouwperceel niet meer dan 1 vlaggenmast en 1 antenne toegestaan.
- c. In afwijking van c.q. in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied dat de bouwhoogte maximaal 1 m mag bedragen en op minimaal 10 m achter de voorste perceelsgrens maximaal 2 m mag bedragen, mits de bovenste helft bestaat uit een voor minimaal 80% open constructie.

4.2.4 Dakkappen

- a. de dakkapel is gelegen op een gebouw binnen het bouwvlak bepaald volgens de tabel in 4.2.1 onder f.
- b. de dakkapel heeft een maximale breedte van 40% van de breedte van het dakvlak (1)
- c. de dakkapel heeft een plat dak.
- d. de dakkapel is, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet hoger dan 1,75 meter.
- e. de onderkant van de dakkapel ligt meer dan 0,5 meter, maar minder dan 1 meter boven de dakvoet(2).
- f. de bovenkant van de dakkapel ligt meer dan 0,5 meter onder de daknok(3).

de zijkanten liggen meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak(4).

- De maatvoeringen binnen de regeling worden gemeten op en vanaf het werkelijk aanwezig dakvlak.
- Dakvoet: het laagste punt van een schuin dak.
- Daknok: het hoogste punt van een schuin dak.
- Bij aaneengebouwde en tweeaaneengebouwde woningen geldt de grenslijn tussen de woningen als zijkant van het dakvlak.

Uitgesloten zijn woningen die:

- Gelegen zijn in gebieden waarvoor een welstandstoets geldt;

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Splitsing bouwperceel

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het splitsen van een bouwperceel waarbij een woning wordt toegevoegd, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. De breedte van het bouwperceel aan de straatzijde na de splitsing minimaal 20 meter bedraagt.
- b. Er is geen sprake van strijdigheid met het volkshuisvestelijk belang.
- c. Er geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de woning en woonomgeving.
- d. Er geen afbreuk wordt gedaan aan de diversiteit van de opbouw van het woningbestand in de buurt.
- e. Er geen sprake is van negatieve bijdrage aan de leefbaarheid van de buurt.
- f. Er geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige en ruimtelijke beeldkwaliteit.
- g. Er geen sprake is van milieukundige belemmeringen.
- h. Er geen sprake is van beperking voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.
- i. Er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 11.2 (Parkeernormen).

4.3.2 Afwijkende goot- en bouwhoogte vrijstaande woningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor een beperkte verhoging van maximaal 1,50 meter van goot- en/of bouwhoogte voor vrijstaande woningen, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. het betreft een vrijstaande woning zonder beschermde status als monument, beeldbepalend object of cultuurhistorisch waardevolle aanduiding of daarmee gelijk te stellen status;
- b. er is, vanaf de voorzijde van de betreffende woning gezien, op minimaal één direct-zijdelings aangrenzend woonperceel hogere woonbebouwing aanwezig;
- c. de verhoging van goot- en/of bouwhoogte van betreffende woning is niet hoger dan 1,50 meter dan de toegestane goot- en/of bouwhoogte, én niet hoger dan de hogere toegestane goot- en/of bouwhoogte op het direct-zijdelings-aangrenzende perceel;
- d. de stedenbouwkundige kwaliteit en samenhang in de straat wordt door de verhoging niet onevenredig aangetast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Beroepsmatige activiteiten

De uitoefening van beroepsmatige activiteiten aan huis is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende regels van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte 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. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.

- e. Detailhandel is niet toegestaan.
- f. De activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

4.4.2 *Strijdig gebruik*

- a. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
 1. bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
 2. seksuele dienstverlening;
 3. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
 4. het opslaan van gerede of ongerede 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 4 is niet van toepassing voor het plaatsen van ten hoogste één toercaravan of tent op het erf van een woning.

4.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

4.5.1 *Bedrijfsmatige activiteiten in hoofd- of bijgebouw*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 21.1 voor de uitoefening van nieuwe bedrijfsmatige activiteiten 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 omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht 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;
 4. 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;
 5. 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;
 6. 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 m²;
 7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden;
- c. er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 11.2 (Parkeernormen) en in 11.1 (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

4.5.2 *Beroepsmatige activiteiten ondergronds*


Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.1 onder b voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten in dat deel van het hoofd- of bijgebouw dat ondergronds is gelegen, 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 omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht 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;
 4. 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;
 5. 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;
 6. 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 m²;
 7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden;
- c. er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 11.2 (Parkeernormen) en in 11.1 (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

4.5.3 *Gebruik van de woning voor meer dan één huishouden*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.1 onder a, met inachtneming van de volgende regels:

- a. Huisvesting vindt plaats in een bestaand pand. Het karakter van het pand niet mag wijzigen.
- b. Het aantal woningen blijft gelijk.
- c. Er mag geen sprake zijn van milieu-hygiënische belemmeringen (ten aanzien van eventueel omliggende bedrijven).
- d. De huisvesting is aanvaardbaar uit een oogpunt van een milieu-hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat. Hierbij dienen de aspecten verkeer, parkeren en milieuhygiëne te worden afgewogen.
- e. Eén huishouden plus maximaal twee personen, óf maximaal vier personen die geen huishouden vormen mogen worden gehuisvest.
- f. Niet meer dan 10% van het aantal woningen in één straat mag in gebruik zijn voor logies/kamerbewoning. Bij minder dan 10 woningen in een straat is geen logies/kamerbewoning mogelijk.



4.5.4 *Woongroepen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 onder a voor het binnen een woning en/of bijgebouwen toestaan van een woongroep voor verstandelijk en/of lichamelijk gehandicapten tot een maximum van 15 wooneenheden met de daarbij behorende voorzieningen, mits:

- a. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- b. het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- c. de activiteit qua aard, omvang en uitstraling dient te passen in de woonomgeving.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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 bouwregels

6.1 Ondergronds bouwen

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

- a. Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwd mag worden.
- b. De oppervlakte van ondergrondse bouwwerken wordt bij de in Hoofdstuk 2 opgenomen oppervlaktematen meegeteld voor zover niet op dezelfde plaats boven peil een gebouw aanwezig is.
- c. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m onder peil.
- d. Deze regeling is niet van toepassing op nutsvoorzieningen

6.2 Afwijking ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in 6.1 onder c een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 6 m onder peil onder de voorwaarden dat:

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

6.3 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 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 dit plan niet van toepassing.


6.4 Voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw

- a. ten behoeve van schilisolatie is het toegestaan om met maximaal:
- b. 30 cm het bouwvlak te overschrijden,
- c. 30 cm de voorgevelrooilijn te overschrijden,
- d. 30 cm de bouwhoogte te overschrijden,
- e. 30 cm het bestemmingsvlak te overschrijden,
- f. mits er geen belangen van derden worden geschaad, door overschrijding van de eigendomsgrens of bijvoorbeeld door versmalling van (private of openbare) paden.

6.5 Bouwen van zwembaden

Op een perceel is ten hoogste 1 niet-overdekt zwembad toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel van een hoofdgebouw of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen en van de achterste perceelsgrens;

- 
- b. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
 - c. de oppervlakte van het zwembad mag maximaal 25% van het achtererf bedragen tot een maximum van 100 m²;
 - d. de diepte van het zwembad bedraagt maximaal 3 m onder peil.



Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een risicovolle inrichting.
- b. Het gebruik van gronden en bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.
- c. Het gebruik van bijbehorende bouwwerken en caravans bij een woning als zelfstandige woning, met uitzondering van mantelzorg.
- d. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor speelautomatenhal, bingoal, discotheek of dancing.
- e. De buitenopslag van goederen en producten buiten een bouwvlak en voor de voorgevel.
- f. Het niet in stand laten van voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van een bepaalde functie.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Luchtvaartverkeerzone

8.1.1 Luchtvaartverkeerzone - ILS

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ILS-zone 9' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 81,8 m +NAP;
- b. Als de bouwhoogte op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan groter is dan ter plaatse van de aanduiding is aangegeven, dan geldt deze bouwhoogte als de maximale bouwhoogte.
- c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van hogere gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, mits deze geen belemmering opleveren voor het functioneren van het Instrument Landing System van vliegbasis Volkel. Hiertoe dient advies te worden ingewonnen bij de beheerder van het betrokken ILS.

8.2 Vrijwaringszone – radar

- a. 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 meter per kilometer vanaf de radarantenne. Indien de bouwhoogte op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan groter is dan 49 m + NAP, dan geldt deze bouwhoogte als de maximale bouwhoogte.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van hogere gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, mits deze geen belemmering opleveren voor het radarverkeer van vliegbasis Volkel. Hiertoe dient advies te worden ingewonnen bij het Ministerie van Defensie.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, is het bevoegd gezag bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. Het toestaan van een oriëntatie van een hoofdgebouw, in afwijking van het gestelde in de verschillende bestemmingsregels, mits dit vanuit het oogpunt van stedenbouw en beeldkwaliteit aanvaardbaar is.
- b. Het toestaan van geringe overschrijdingen van bestemmings- en/of bouwgrenzen, mits het overschrijdingen 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;

met dien verstande dat het bepaalde in lid 8.1 en 8.2 in acht moet worden genomen.

- e. 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. Het bouwen van luifels en overkappingen aan de voorzijde van een detailhandelsvestiging, onder de voorwaarde dat:
 1. de constructie niet meer dan 1,5 m uitsteekt;
 2. de beeldkwaliteit als gevolg van de constructie niet wordt aangetast;
 3. de stedenbouwkundige kwaliteit als gevolg van de constructie niet wordt aangetast. Het bevoegd gezag kan bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het afwijken 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.

9.2 Verduurzaming gebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van verduurzamingsmaatregelen:

- a. ten behoeve van schilisolatie is het toegestaan om met maximaal:
 1. 50 cm af te wijken van de bouwhoogte ter plaatse van de daknok,
 2. 50 cm de voorgevelrooilijn te overschrijden,
 3. 50 cm het bouwvlak te overschrijden,
 4. 50 cm het bestemmingsvlak te overschrijden,
 5. mits er geen belangen van derden worden geschaad, door overschrijding van de eigendomsgrens of bijvoorbeeld door versmalling van (private of openbare) paden.
- b. ten behoeve van technische installaties voor duurzame energievoorziening, welke niet worden gezien als ondergeschikte bouwdelen is het op gebouwen met een plat dak toegestaan om:
 1. met maximaal 20% af te wijken van de maximale bouwhoogte en met maximaal 3 meter af te wijken van de maximale bouwhoogte, mits:
 - de oppervlakte van de technische installatie, of de som van de technische installaties, niet meer bedraagt dan 2m²;
 - deze ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn en achter elke andere gevelrooilijn gericht naar openbaar gebied worden geplaatst;
- c. ten behoeve van technische ruimtes voor een energiemodule is het op gebouwen met een minimale bouwhoogte van 15 meter en een plat dak toegestaan om:
 1. met maximaal 3 m af te wijken van de maximale bouwhoogte, mits:
 - de oppervlakte van de technische ruimte niet meer bedraagt dan 5% van het dakvlak met een maximum van 20 m²;
 - deze ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn en achter elke andere gevelrooilijn gericht naar openbaar gebied worden geplaatst;
- d. in het zijerfgebied zijn technische ruimtes voor een energiemodule toegestaan op 1 m achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, mits:
 1. de maximale bouwhoogte 3 m bedraagt;
 2. de oppervlakte van de technische ruimte niet meer bedraagt dan 5 m²;
 3. de bestemmingsgrens niet wordt overschreden,
 4. de afstand tot de openbare ruimte minimaal 1 meter bedraagt.
- e. het genoemde onder a tot en met d is niet toegestaan bij monumenten of beeldbepalende panden.



Artikel 10 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 wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken met ten hoogste 20%, indien in verband met ingekomen bouwvragen deze wijzigingen nodig zijn;
- c. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmings- en/of bouwgrenzen, 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;
- d. het aanpassen van de regels en het oprichten van transformatorhuisjes of gemaalgebouwtjes toe te staan met een inhoud van maximaal 75 m³ die in het kader van de nutsvoorziening nodig zijn;
- e. het wijzigen van de in deze regels opgenomen indeling van milieucategoriën, alsmede het wijzigen van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, indien dit wenselijk is als gevolg van technische ontwikkelingen;
- f. een aanduiding zoals genoemd in de bestemmingsomschrijving te verwijderen, indien het betreffende gebruik is beëindigd dan wel de betreffende bebouwing en/of waarden niet meer aanwezig zijn.

Artikel 11 Overige regels

11.1 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 overlidensrisico 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;
 6. de gevolgen voor het watersysteem.
- 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.

- 
- g. Ten aanzien van parkeren dient rekening te worden gehouden met de Nota parkeernormen, zoals vastgelegd in 11.2.

11.2 Parkeren

- 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 de Nota parkeernormen Uden 2018 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 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 regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

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 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.

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 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Paus Joanneslaan 15, Uden' van de gemeente Maashorst.

