



bestemmingsplan

# Volkelseweg 22a Uden

Maashorst

**RHO ADVISEURS**



# RHO ADVISEURS

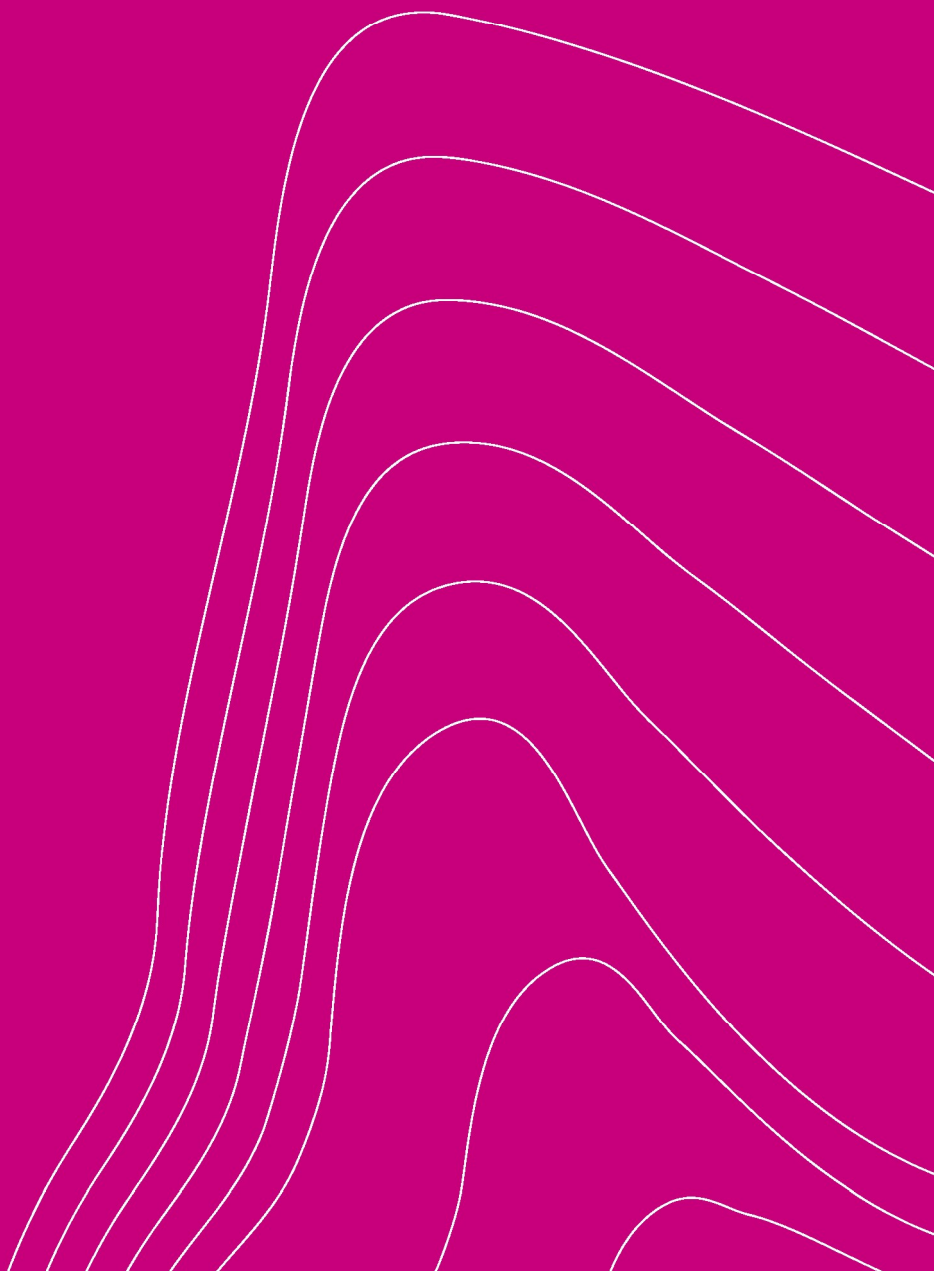
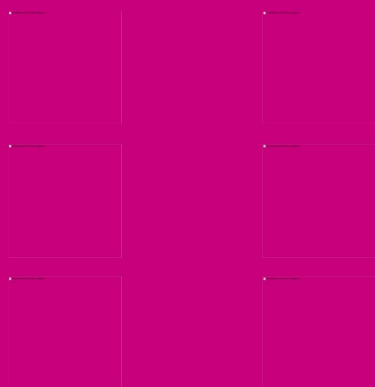
---

DATUM 01-03-2023  
IMRO IDN NL.IMRO.1991.PMMaashorst-0001

PROJECT Volkseweg 22a Uden  
PROJECTLEIDER [REDACTED]

OPDRACHTGEVER Driespan CV  
PROJECTNUMMER 20211371

AUTEUR [REDACTED]  
STATUS ontwerp





# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>4</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	9
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>10</b>
Artikel 3	Groen	10
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	11
Artikel 5	Wonen	12
Artikel 6	Leiding - Riool	17
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>18</b>
Artikel 7	Anti-dubbelregel	18
Artikel 8	Algemene bouwregels	19
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	20
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 12	Overige regels	24
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>26</b>
Artikel 13	Overgangsrecht	26
Artikel 14	Slotregel	27



# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1991.PMMAashorst-0001 met de bijbehorende regels.

### 1.2 plan

Het bestemmingsplan Volkelseweg 22a Uden met identificatienummer NL.IMRO.1991.PMMAashorst-0001 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 archeologisch onderzoek

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

### 1.8 archeologische waarde

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

### 1.9 bebouwing

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

### 1.10 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand kunnen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.



### **1.11 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.12 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.13 bevoegd gezag**

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **1.14 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.

### **1.15 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

### **1.16 bouwperceel**

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

### **1.17 bouwperceelsgrens**

een grens van een bouwperceel.

### **1.18 bouwvlak**

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

### **1.19 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.

### **1.20 bijgebouw**

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

### **1.21 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.

### **1.22 gebouw**

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



### **1.23 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.

### **1.24 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.

### **1.25 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.

### **1.26 kamerverhuur**

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

### **1.27 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.

### **1.28 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.

### **1.29 NEN**

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

### **1.30 nutsvoorzieningen**

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

### **1.31 ondergronds bouwen**

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

### **1.32 overig bouwwerk**

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

### **1.33 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.





### **1.34 perceelsgrens**

grens van een bouwperceel.

### **1.35 radarverstoringsgebied**

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

### **1.36 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.

### **1.37 uitbreiding**

vergroting van een bestaand bouwperceel of bestaand bestemmingsvlak.

### **1.38 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.

### **1.39 vrijwaringszone**

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

### **1.40 woning**

een (gedeelte van een) hoofdgebouw met daarbij behorende aan- of uitbouwen, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

### **1.41 zijgevel**

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

### **1.42 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

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

### 2.2 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.

### 2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

### 2.4 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; indien een bouwwerk met betrekking tot deze constructiedelen over verschillende hoogten beschikt, wordt als volgt gemeten:

- a. indien zich aan de voorgevelzijde een goot/druiplijn, boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel bevindt, wordt uitgegaan van de hoogte aan de voorgevelzijde;
- b. indien zich - in geval van een lessenaarsdak - aan de voorgevelzijde van het gebouw geen goot/druiplijn, boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel bevindt, wordt uitgegaan van de laagste hoogte.

### 2.5 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.

### 2.6 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.

### 2.7 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.

### 2.8 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Groenvoorzieningen;
- b. Langzaamverkeersroutes;
- c. Perceelontsluitingswegen;
- d. Speelvoorzieningen;
- e. Voorzieningen van beeldende kunst;

met daarbij behorende:

- f. Voorzieningen van algemeen nut;
- g. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

##### 3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

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

Maatvoeringseisen	Eis
maximale hoogte speeltoestellen	5 m
maximale hoogte ten behoeve van verlichting en bewegwijzering	8 m
maximale hoogte overige bouwwerken	1 m
maximale hoogte afscheidingen rondom speelvoorzieningen e.d.	6 m

- b. Het bepaalde in de tabel onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die een werk van beeldende kunst vormen.

## Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. Buurtwegen;
- b. Langzaamverkeersroutes;
- c. Perceelontsluitingswegen;
- d. Parkeervoorzieningen;

met daarbij behorende:

- e. Voorzieningen van algemeen nut;
- f. Afvalcontainers (boven -en ondergronds);
- g. Groenvoorzieningen;
- h. Speelvoorzieningen;
- i. Voorzieningen van beeldende kunst;
- j. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale hoogte speeltoestellen	5 m
maximale hoogte afvalcontainers	2 m
maximale oppervlakte bovengrondse afvalcontainers	4 m <sup>2</sup>
maximale hoogte ten behoeve van verlichting en bewegwijzering	8 m
maximale hoogte overige bouwwerken	1 m

### 4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor een verkooppunt van motorbrandstoffen.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep;
- b. Tuinen en erven;
- c. Parkeervoorzieningen;
- d. Groenvoorzieningen;
- e. Geluidwerende voorzieningen;
- f. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. Voorzieningen van algemeen nut.

### 5.2 Bouwregels

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

#### 5.2.1 Algemeen

De volgende bouwwerken zijn toegestaan:

- a. Binnen een bouwvlak: hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. Op de overige gronden: uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

#### 5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
- b. Het totaal aantal woningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aantal;
- c. Per bouwperceel is één hoofdgebouw toegestaan;
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toegestaan.
- f. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.  
g. In afwijking van het bepaalde onder a 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
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 gevelvlakken van een erker dienen voor minimaal 50 % uit glas te bestaan;
2. de erker mag worden voorzien van een kapconstructie zonder dat sprake is van een tweede functionele bouwlaag;

3. 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.

### 5.2.3 Bijbehorend bouwwerk

Bijbehorend bouwwerken mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak, maar achter de voorgevelrooilijn, met inachtneming van de volgende maatvoerings- en situeringseisen:

Maatvoeringseisen	Eis
Maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken	50 m <sup>2</sup> , 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
Situeringseisen	Eis
Mimimale afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevelrooilijn	5 m

### 5.2.4 Overkappingen

- a. Overkappingen mogen worden gebouwd binnen het denkbeeldig bouwvlak, bepaald volgens de tabel onder lid 5.2.2 sub g, en buiten dat vlak met inachtneming van de volgende maatvoerings- en situeringseisen:

Maatvoeringseisen	Eis
Maximale goothoogte	3 m
Maximale bouwhoogte	5 m
Maximale oppervlakte	25 m <sup>2</sup>
Situeringseisen	Eis
Minimale afstand achter voorgevelrooilijn	1 m

- b. In aanvulling op het bepaalde in detabel onder a geldt dat de oppervlakte aan overkappingen niet wordt meegerekend bij de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken op een bouwperceel.

### 5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Situering	Maximale bouwhoogte erfafscheidingen	Maximale bouwhoogte tuinmeubilair en speeltoestellen	Maximale bouwhoogte vlaggenmasten en antennes	Maximale bouwhoogte overige bouwwerken
Tussenperceel:				

- voor de voorgevelrooilijn	1 m	1 m	6 m	1 m
- achter de voorgevelrooilijn	2 m	3 m	6 m	3 m
<b>Hoekperceel:</b>				
- 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

### 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.2 aan de situering en de afmetingen van bebouwing:

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

### 5.4 Specifieke gebruiksregels


#### 5.4.1 Beroepsmatige activiteiten

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

- De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- De activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden;
- Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- Detailhandel is niet toegestaan;
- De activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

#### 5.4.2 Strijdig gebruik

- Onder een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval verstaan:
  - Het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor bewoning;

- 
2. Het gebruik voor seksuele dienstverlening;
  3. Het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
  4. Het opslaan van voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
  5. Het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- b. Het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels.

Het bepaalde onder a, sub 3 t/m 5 is niet van toepassing voor zover het betreft:

- c. Het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen welke nodig zijn voor de realisering of de handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen;
- d. Het plaatsen van ten hoogste één toercaravan of tent op het erf van een woning.

## **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### *5.5.1 Bedrijfsmatige activiteiten/kapsalons in hoofd- of bijgebouw*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.1 voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten dan wel kapsalons in het hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

- a. De woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. Bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
  1. Geen 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 m<sup>2</sup>;
  7. Bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden.
- c. Er voldaan wordt aan hetgeen gesteld is artikel 12.2.

### *5.5.2 Beroepsmatige activiteiten ondergronds*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.4.1 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;
  - c. Het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
  - d. Geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
  - e. Maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
  - f. Er voldaan wordt aan hetgeen gesteld is artikel 12.2.

## **Artikel 6 Leiding - Riool**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een rioolpersleiding voor zover de gronden gelegen zijn op 5 meter ter weerszijden van de leiding.

### **6.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde in de voorgaande artikelen mag binnen het gebied met de bestemming 'Leiding - Riool' niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken die ten dienste staan van de dubbelbestemming.

### **6.3 Aanlegvergunningen**

Het is verboden om zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' aan weerszijden van de rioolpersleiding:

1. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen of egaliseren dan wel het anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
2. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
3. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
4. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze van indrijven in de grond;
5. het leggen van kabels en leidingen, met uitzondering van de leiding als bedoeld in lid 1.

### **6.4 Toelaatbaarheid**

De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 3 zijn slechts toelaatbaar, indien door de werken en werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de leidingen.

### **6.5 Uitzonderingen**

Het in lid 3 opgenomen verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden binnen het kader van het op de bestemming van die gronden gerichte normale onderhoud en beheer, dan wel die welke voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. werken en werkzaamheden, welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren.

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 3, sub a wordt het advies ingewonnen van de leidingbeheerder.



## Hoofdstuk 3    Algemene regels

### Artikel 7    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 8 Algemene bouwregels

### 8.1 Ondergronds bouwen

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

- a. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwd mag worden;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m onder peil;
- c. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken wordt bij de in hoofdstuk 2 opgenomen oppervlaktetaten meegeteld voor zover niet op dezelfde plaats boven peil een gebouw aanwezig is.

### 8.2 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 meter 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 100 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. de diepte van het zwembad bedraagt maximaal 3 meter onder peil.

## Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

### 9.1 Luchtvaartverkeerzone

#### 9.1.1 Luchtvaartverkeerzone - ILS

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ILS' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 61,8 m + NAP;
- b. Indien 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.

#### 9.1.2 Luchtvaartverkeerzone - IHCS

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 65 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS 1'.

### 9.2 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 0,25 graden vanaf de radar. 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 10 Algemene afwijkingsregels

### 10.1 Afwijkingen

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 afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen, oppervlakten en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b. Het 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.
- c. 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.
- d. 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.
- e. 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 9.1 en 9.2 in acht moet worden genomen.

- f. 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.
- g. 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.



## 10.2 Nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor het oprichten van 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, mits:

- a. de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 75 m<sup>3</sup>;
- b. de goothoogte niet meer bedraagt dan 4 meter.



## Artikel 11 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. door 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.
- c. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken met ten hoogste 20%, indien in verband met ingekomen bouwvragen deze wijzigingen nodig zijn;
- d. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmings- en/of bouwgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de uitvoering van een bouwplan waarvan realisering wenselijk of noodzakelijk wordt geacht, nodig zijn, mits de oppervlakte van een bestemmings- en/of bouwvlak met niet meer dan 20% wordt gewijzigd.




## Artikel 12 Overige regels

### 12.1 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;
  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 12.2.

## **12.2 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 13 Overgangsrecht

#### 13.1 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.

#### 13.2 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 14 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Volkelseweg 22a Uden' van de gemeente Maashorst.

