



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Maasstraat 10, Uden

Gemeente Uden

Datum: 23 juli 2021

Projectnummer: 180397

ID: NL.IMRO.0856.BPMaasstraat10-ON01

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begripsomschrijvingen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Groen – 1	11
Artikel 4	Tuin	11
Artikel 5	Wonen	13
3	Algemene regels	17
Artikel 6	Anti-dubbeltelregeling	17
Artikel 7	Algemene bouwregels	17
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	19
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	20
Artikel 12	Overige regels	21
4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 13	Overgangsrecht	23
Artikel 14	Slotregel	23

Bijlage

Inrichtingstekening

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan Maasstraat 10, Uden met identificatienummer NL.IMRO.0856.BPMaasstraat10-ON01 van de gemeente Uden.
- 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 aaneengebouwde woning:**
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde gestapelde woningen.
- 1.6 achtergevel:**
een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.
- 1.7 AHN2-maaiveld:**
de maaiveldhoogte die is vastgelegd in het Actueel Hoogtebestand Nederland 2.
- 1.8 archeologisch onderzoek:**
onderzoek (gravend) verricht door of namens de gemeente of door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA). Met de invoering van de Erfgoedwet (1 juli 2016) is de opgravingsvergunning voor bedrijven en instellingen die gravend onderzoek uitvoeren gewijzigd in een certificaat, te verlenen door een certificerende instelling.
- 1.9 archeologische waarden:**
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten (resten uit het verleden).
- 1.10 archeologische verwachting:**
de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten.
- 1.11 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.12 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met (bij)gebouwen en overkappingen; hierbij worden ondergrondse bouwwerken meegerekend.

1.13 bedrijf/bedrijfsmatige activiteiten:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan-huis-gebonden beroepen en detailhandel daaronder niet begrepen.

1.14 beroepsmatige activiteiten in een woning:

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

1.15 bestand:

- a t.a.v. de bebouwing: bebouwing zoals rechtens aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging 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: gebruik van grond en bebouwing, 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.

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bijgebouw:

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

1.19 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.

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

- 1.21 bouwlaag:**
een deel van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder en vliering.
- 1.22 bouwperceel:**
aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken worden toegestaan.
- 1.23 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 1.24 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.
- 1.25 bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct of indirect en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.26 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse.
- 1.27 dienstverlening:**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten.
- 1.28 erker:**
een grondgebonden, ondergeschikte uitbouw aan (de voor- en/of/zijzijde van) een woning, bestaande uit één bouwlaag met een overwegend transparante uitstraling (minimaal 50% glas).
- 1.29 escortbedrijf:**
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in een seksinrichting wordt uitgeoefend.
- 1.30 functie:**
doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van bouwwerken en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.
- 1.31 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

- 1.32 *gevelijn:***
aanduiding in het bouwvlak waarop de voorgevel van een gebouw georiënteerd dient te worden.
- 1.33 *hoofdgebouw:***
een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het bouwperceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.
- 1.34 *hoofdverblijf:***
de woning waar:
a naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen door een huishouden overnacht wordt, en
b als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van dat huishouden aan te merken is, en
c waar dat huishouden staat ingeschreven in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen.
- 1.35 *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:
a voor onbepaalde tijd samenleven;
b een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
c gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
d personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats;
- Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.
- 1.36 *inwoning:***
de huisvesting van een zelfstandig huishouden in een woning, waarin al een ander zelfstandig huishouden is gehuisvest, en/of in een aan de woning gebouwd bijgebouw.
- 1.37 *nutsvoorziening:***
een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.
- 1.38 *onderbouw:***
een geheel of grotendeels onder peil gelegen deel van een gebouw.

- 1.39 ondergronds bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een bouwwerk onder het ter plaatse vastgestelde peil.
- 1.40 onderkomen:**
voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, kampeerauto's, als ook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.
- 1.41 overkapping:**
een bouwwerk zonder eigen wanden, omsloten door maximaal twee wanden en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.
- 1.42 parkeervoorziening:**
elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van voertuigen.
- 1.43 perceelsgrens:**
grens van een bouwperceel.
- 1.44 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.
- 1.45 tussenperceel:**
een bouwperceel dat aan geen van de zijdelingse zijden grenst aan de weg of het openbaar groen.
- 1.46 uitbreiding:**
vergroting van een bestaand bouwperceel of bestaand bestemmingsvlak.
- 1.47 verblijfsrecreatie:**
vormen van recreatie die mede gericht zijn op verstrekken van nachtverblijf.
- 1.48 voorerf:**
het erf dat vóór de voorgevelrooilijn ligt.
- 1.49 voorgevel:**
de gevel van een hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie, dan wel gelet op de uitstraling ervan als voorgevel kan worden aangemerkt.
- 1.50 voorgevelrooilijn:**
de denkbeeldige lijn waarin de oorspronkelijke voorgevel van een bouwwerk is gelegen, alsmede het verlengde daarvan voor zover gelegen binnen het bouwvlak.

- 1.51 voorkeursgrenswaarde:**
de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.
- 1.52 vrijstaand bijgebouw:**
een niet met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat qua afmeting en verschijningsvorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel staand hoofdgebouw, zoals garages, hobbyruimten, schuurtjes, huishoudelijke berg- en werkruimten en tuinhuisjes.
- 1.53 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.
- 1.54 vrijwaringszone:**
gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen en/of gebruik ten behoeve van een goed functioneren van bijvoorbeeld een weg.
- 1.55 vrijwaringszone – radar:**
gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen ten behoeve van een goede werking van de radar op een radarstation.
- 1.56 watergang:**
een werk al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan.
- 1.57 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, gemalen, inlaten en dergelijke.
- 1.58 weg:**
een voor het openbaar verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.
- 1.59 woning:**
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden.
- 1.60 zijgevel:**
een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de achtergevel of voorgevel.

- 1.61 zijgevellijn:**
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 afstand tot de (achter/zijdelingse) perceelgrens:**
de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (achter/zijdelingse) perceelgrens;
- 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 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;
- 2.6 inhoud van een bouwwerk:**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- 2.7 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:**
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren);
- 2.8 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, en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt en de hoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
- 2.9 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.10 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.

Bij het te berekenen verstoringsoppervlak bij de bouw van gebouwen wordt boven het te bebouwen oppervlak een marge 5-10 % opgeteld om de feitelijke omvang van de bouwput om de aan te leggen kabels, leiding-sleuven en dergelijke qua verstoring mee te rekenen;

2.11 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 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen – 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b voorzieningen voor perceelontsluiting;

met daarbij behorende:

- c voorzieningen van algemeen nut;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

met dien verstande dat voetpaden en fietspaden niet zijn toegestaan en voorts verharding uitsluitend is toegestaan ten behoeve van perceelontsluiting.

3.2 Bouwregels

Bouwwerken zijn niet toegestaan.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden staande hoofdgebouwen;

met daarbij behorende:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a Er zijn binnen deze bestemming geen gebouwen en overkappingen toegestaan, met uitzondering van erkers aan de voor- en zijgevel van de hoofdgebouwen, met dien verstande dat:
 - 1 de breedte van de erker aan de voorgevel niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker geplaatst wordt;
 - 2 de breedte van de erker aan de zijgevel niet meer mag bedragen dan 40% van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker geplaatst wordt;
 - 3 de maximale diepte van een erker 25% van de diepte van de voor-, respectievelijk de breedte van de zijtuin mag bedragen met een maximum van 1, 50 m;
 - 4 de goothoogte van de erker mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat boven die hoogte een afscheiding met een open constructie is toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m dan wel een kapconstructie;

- 5 de afdekking van een erker aan de voorzijde van een hoofdgebouw mag worden doorgezet tot en met de entree in dezelfde gevel van het hoofdgebouw.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte
Situering	Erfafscheidingen	tuinmeubilair en speeltoestellen	vlaggenmasten en antennes (maximaal 1 vlaggenmast per bouwperceel)	overige bouwwerken
Tussenperceel: Voor de voorgevelrooilijn	1 m	1 m	6 m	1 m
Tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn, waarvan 1m gesloten mag zijn en boven die hoogte een open constructie van 80%	2 m	1 m	6 m	1 m
toegangspoort bij vrijstaande woningen:	Bij vrijstaande woningen mag voor de voorgevelrooilijn een toegangshek of -poort worden geplaatst over een breedte van maximaal 5 meter met een hoogte van maximaal 2 meter mits sprake is van een 80 % open constructie of het gedeelte vanaf 1 meter boven het aansluitende terrein ten minste 80% open van constructie is.			

4.3 **Specifieke gebruiksregels**

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- seksuele dienstverlening;
- het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- het stallen van toercaravans;
- het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vatten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- het opslaan van voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
- 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**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend één vrijstaande woning is toegestaan;
- b de uitoefening van beroepsmatige activiteiten op maximaal 40% van het oppervlak van het hoofd- en bijgebouw tot maximaal 50 m², met dien verstande dat:
 - 1 deze activiteiten worden uitgevoerd door de bewoner van de woning;
 - 2 deze activiteiten niet ondergronds mogen plaatsvinden;
 - 3 detailhandel niet is toegestaan;
 - 4 er geen nadelige invloed bestaat op de normale afwikkeling van het verkeer;
 - 5 er geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte ontstaat;
 - 6 de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar is.

met de daarbij behorende voorzieningen zoals:

- c tuinen en erven;
- d in- en uitritten;
- e parkeervoorzieningen;
- f groenvoorzieningen;
- g water, waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 **Bouwregels**

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a de voorgevel van het hoofdgebouw mag uitsluitend worden georiënteerd op de ter plaatse van de aanduiding 'voorgevelrooilijn' aangeduide voorgevelrooilijn;
 - 1 de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte, met dien verstande dat maximaal 50% van de voorgevel een goothoogte hoger dan 3 m mag hebben;
- b hoofdgebouwen moeten voldoen aan de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in tabel 1;

Tabel 1: Bouwregels voor hoofdgebouwen

Maatvoeringseisen	Vrijstaande woning
Maximale bouwdiepte	15 m
Maximale bouwbreedte	15 m
Minimale breedte bij nieuwbouw	12 m

Situeringseisen	Afmetingen
de voorgevel moet zijn gebouwd in, of op de aangegeven maximale	2 m

afstand tot de aanduiding 'voorgevelrooilijn'	
minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens bij bouwpercelen met een breedte van 35 m of minder	3 m aan beide zijden
minimale afstand tot achterste perceelsgrens	10 m

- c in aanvulling op en/of in afwijking van het bepaalde in sub a gelden de volgende bepalingen:
- 1 de voor- en zijgevelrooilijn mogen uitsluitend worden overschreden door erkers, met dien verstande dat:
 - de breedte van de erker aan de voorgevel niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker geplaatst wordt;
 - de breedte van de erker aan de zijgevel niet meer mag bedragen dan 40% van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker geplaatst wordt;
 - de maximale diepte van een erker 25% van de diepte van de voor-, respectievelijk de breedte van de zijtuin mag bedragen met een maximum van 1, 50 m;
 - de goothoogte van de erker mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat boven die hoogte een afscheiding met een open constructie is toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m dan wel een kapconstructie;
 - de afdekking van een erker aan de voorzijde van een hoofdgebouw mag worden doorgezet tot en met de entree in dezelfde gevel van het hoofdgebouw;

5.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen het denkbeeldige bouwvlak, bepaald volgens Tabel 1, en buiten dat vlak met inachtneming van de volgende bepalingen;
- b bijgebouwen moeten voldoen aan de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in tabel 2;
- c in aanvulling op en/of in afwijking van het bepaalde in sub b gelden de volgende bepalingen:
 - 1 bijgebouwen, binnen het denkbeeldige bouwvlak, als bedoeld onder a, worden niet meegerekend bij het toegestane oppervlak aan bijgebouwen buiten het denkbeeldige bouwvlak, als bedoeld onder a;
 - 2 op bouwpercelen met een breedte van 35 m of minder voor vrijstaande woningen dient aan één zijde van de woning vanaf de zijdelingse perceelsgrens een niet met gebouwen bebouwde strook aanwezig te zijn met een minimale breedte van 3 m;
 - 3 de afstand van een bijgebouw tot de voorgevelrooilijn moet minimaal 5 m bedragen.

Tabel 2: *Bouwregels voor bijgebouwen*

Maatvoeringseisen	eis
Maximale oppervlakte aan bijgebouwen	100 m ² , 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 vrijstaande bijbehorende bouwwerken	3 m
maximale bouwhoogte vrijstaande bijbehorende bouwwerken	niet meer dan 5 meter en verder begrensd door de formule: maximale bouwhoogte [m] = (afstand maximale hoogte tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3
maximale goothoogte binnen 4 meter rondom het hoofdgebouw, voor aan het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken	3,30 m
maximale bouwhoogte binnen 4 meter rondom het hoofdgebouw, voor aan het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken	niet meer dan 5 meter en verder begrensd door de formule: maximale bouwhoogte [m] = (afstand maximale hoogte tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3,30

- 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (m.u.v. overkappingen), gelden de situerings- en maatvoeringseisen zoals aangegeven in tabel 3.

Tabel 3: *Bouwregels voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen*

Situering	Maximale bouwhoogte			
	erf-afscheidings	tuinmeubilair en speeltoestellen	Vlaggenmasten en antennes (maximaal één per bouwperceel)	Overige bouwwerken
Voor de voor-gevelrooilijn	1 m	1 m	6 m	1 m
Achter de voor-gevelrooilijn	2 m	3 m	6 m	3 m

- 5.2.4 Overkappingen
 Voor het bouwen van overkappingen gelden de situerings- en maatvoeringseisen zoals aangegeven in tabel 4, met dien te verstaan dat de oppervlakte aan overkappingen wordt niet meegerekend bij de totale oppervlakte van bijgebouwen op een bouwperceel.

Tabel 4: Bouwregels voor overkappingen

Situering- en maatvoeringseisen	Eis
	overkappingen mogen alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak
minimale afstand tussen voorgevelrooilijn en voorzijde overkapping	1 m
maximale goothoogte	3 m
maximale bouwhoogte	5 m
maximale totale oppervlakte	25 m ²

5.3 Specifieke gebruiksregels

- 5.3.1 Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
- het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
 - het gebruik voor seksuele dienstverlening;
 - het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
 - het opslaan van gerede of ongerede 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.
- 5.3.2 Het bepaalde in artikel 5.3.1 sub c t/m f 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 en watergangen;
 - het plaatsen van ten hoogste één toercaravan of tent op het erf van een woning.
- 5.3.3 (voorwaardelijke verplichting) Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt tevens gerekend het gebruik in overeenstemming met de bestemming indien niet binnen 1 jaar na de inwerkingtreding van het plan de gronden binnen de bestemming Groen – 1 zijn ingericht conform de in de bijlage bij deze regels opgenomen inrichtingstekening en deze inrichting in stand wordt gehouden.

3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 *Ondergrondse werken*

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

7.2 *Ondergronds bouwen*

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

- a binnen de bestemming 'Wonen' zijn ondergrondse bouwwerken toegestaan:
 - 1 binnen het bouwvlak, conform artikel 5.2.1, met inachtneming van tabel 1 van deze regels;
 - 2 onder bijgebouwen, voor zover deze zijn toegestaan conform artikel 5.2.2, met inachtneming van tabel 2 van deze regels.
- b binnen de bestemming 'Wonen' is maximaal 1 niet overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1 het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 m¹ van de zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 - 2 het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
- c de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 m onder peil;
- d bij het berekenen van de blijkens de verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in de regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen. Tot ondergrondse gebouwen worden voor de berekening van deze percentages niet gerekend de van de bovengrondse gebouwen deel uitmakende ondergrondse ruimten, voorzover deze gelegen zijn tussen de buitenwerkse gevelvlakken van het bovengrondse gebouw.

7.3 *Afdekking van gebouwen*

Waarin het plan een maximale goothoogte is aangegeven dient een gebouw aan twee tegenover elkaar gelegen zijden vanaf die of een lagere hoogte te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet meer mag bedragen dan 55 graden, met dien verstande dat:

- a tussen de toegestane (denkbeeldige) dakvlakken met een helling van 55 graden en de voorgeschreven maximale bouwhoogte ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer of minder dan 55 graden en rechtopstaande gevelcon-

structies (eventueel met goten of daarmee gelijk te stellen constructiedelen) zijn toegestaan;

- b geringe overschrijding van de (denkbeeldige) 55 gradenlijn is toegestaan door (gedeelten van) ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen dakkapellen, schoorstenen en andere bouwdelen van ondergeschikte betekenis. Bouwdelen van ondergeschikte betekenis mogen niet meer dan de helft van de breedte van het dakvlak beslaan;
- c in afwijking van het bepaalde in Artikel 2 wordt bij de toepassing van de regels van dit artikel de goothoogte voor hoofdgebouwen gemeten op de denkbeeldige maximaal toegestane bouwmassa binnen een bouwvlak;

7.4 Bestaande maten en hoeveelheden

Indien afstanden tot, hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer respectievelijk minder bedragen dan in gevolge het in hoofdstuk 2 bepaalde mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

In het geval van (her)bouw van gebouwen is het bepaalde in lid 4 alleen van toepassing indien de (her)bouw geschiedt op dezelfde plaats.

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 bijbehorende bouwwerken 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, bingohal, 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.
- h Het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een risicovolle inrichting.
- i Het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van detailhandel.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Luchtvaartverkeerszone

9.1.1 Luchtvaartverkeerszone – IHCS

- a Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone - IHCS 6' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 90 m + NAP;
- b Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone - IHCS 7' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 95 m + NAP;

9.1.2 Luchtvaartverkeerszone – ILS

- a Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone - ILS 5' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 41,8 m + NAP;
- b Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone - ILS 6' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 51,8 m + NAP;
- c Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a en b 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.

9.2 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.
- b Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 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.

met dien verstande dat het bepaalde in lid 9.1 en 9.2 in acht moet worden genomen en de op grond van de Wet geluidhinder geldende voorkeursgrenswaarde dan wel verleende hogere grenswaarde wordt gerespecteerd, voor zover van toepassing.

- e Het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 6 m onder peil, onder de voorwaarden dat:
 - 1 de waterhuishouding niet onevenredig wordt verstoord/aangetast;;
 - 2 geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan eventuele archeologische waarden ter plaatse;
 - 3 de afstand tot de aanduiding 'beeldbepalende boom' niet minder bedraagt dan 2 m.

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;

met dien verstande dat de op grond van de Wet geluidhinder geldende voorkeursgrenswaarde, dan wel vastgestelde hogere grenswaarde in acht wordt genomen.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Algemeen toetsingkader 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.

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 van de gemeente 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 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;
 - 3 indien de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

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 de regels van het bestemmingsplan 'Maasstraat 10, Uden', van de gemeente Uden.