Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**3**
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**8**
Artikel 3	Groen	8
Artikel 4	Tuin	9
Artikel 5	Wonen	10
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**13**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	14
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	15
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**17**
Artikel 9	Overgangsrecht	17
Artikel 10	Slotregel	18

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:

het bestemmingsplan Velmolen oost, locatie Gulden met identificatienummer NL.IMRO.0856.BPVelmolenOGulden-ON01 van de gemeente Uden;

1.2 de analoge verbeelding:

de analoge verbeelding van het GML-bestand NL.IMRO.0856.BPVelmolenOGulden-ON01;

1.3 partiële herziening:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.4 aanbouw:

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een toevoeging van een afzonderlijke ruimte aan een hoofdgebouw;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aan-huis-verbonden beroep:

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

1.8 ander werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouw zijnde;

1.10 Besluit omgevingsrecht (Bor):

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

1.11 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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

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

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

1.16 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

1.18 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

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

1.20 bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.21 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.22 dienstverlening:
het verlenen van zakelijke en maatschappelijke diensten, evenwel met uitzondering van bedrijven en instellingen als bedoeld in Bijlage I van het Bor en seksuele dienstverlening;

1.23 gebouw:

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

1.24 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.25 kamerbewoning:

bewoning in de vorm van niet zelfstandige wooneenheden, zoals in de vorm van één of meerdere kamers;

1.26 kap:

een dakafdekking van een gebouw met een geheel of gedeeltelijk hellend dakvlak;

1.27 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.28 overig bouwwerk:

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

1.29 peil:

het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel een door het college van Burgemeester en Wethouders vastgestelde hoogte ten opzichte van N.A.P, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;

1.30 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.31 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.32 uitbouw:

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw;

1.33 voorgevel:

de gevel van een woning die naar aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling en oriëntatie als belangrijkste beeldbepalende gevel kan worden aangemerkt;

1.34 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een woning tot aan de begrenzing van het bestemmingsvlak;

1.35 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.36 zijerf:

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel;

1.37 zijgevelbouwgrens:

de bouwgrens aan de zijde van het zijerf.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. lengte, breedte en diepte van gebouwen: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren;
b. lengte, breedte en diepte van bouwwerken, geen gebouw zijnde: tussen de verst van elkaar gelegen punten van die werken, horizontaal gemeten;
c. de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
d. de inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
e. de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
f. de oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
g. onderlinge afstanden: afstanden tussen bouwwerken onderling en ook afstanden van bouwwerken tot erfscheidingen worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;
h. peil:
    1. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
    2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;
i. beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte aan-huis-verbonden beroep: De totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. speelvoorzieningen;
d. waterlopen en waterpartijen;
e. voet- en fietspaden;
f. verharding ten behoeve van erfontsluiting;
g. openbare nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Ten behoeve van de in lid 3.1 genoemde doeleinden mogen, met inachtneming van de in lid 3.2.2 genoemde regels, de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken worden gerealiseerd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde op de in lid 3.1 omschreven gronden geldt, dat de bouwhoogte ten hoogste 7 meter mag bedragen.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, daaronder mede begrepen parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden mogen met inachtneming van de in lid 4.2.2 genoemde regels, de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken worden gerealiseerd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde op de in lid 4.1 omschreven gronden geldt, dat de bouwhoogte ten hoogste 1 meter mag bedragen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken worden gerealiseerd, met inachtneming van de in lid 5.2.2 tot en met 5.2.4 genoemde regels.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
   1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand of twee-aaneen' uitsluitend vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd;
   2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
b. de oppervlakte van een:
   1. vrijstaande woning mag niet meer dan 150 m² bedragen;
   2. twee-aaneengebouwde woning mag niet meer dan 85 m² bedragen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven, met dien verstande dat:
   1. de goothoogte over 1/3 van de gevellengte van de voor- en achtergevel maximaal 6 meter mag bedragen;
   2. uitsluitend een derde bouwlaag mag worden gebouwd, indien deze aan de zijde van de Lippstadtsingel wordt voorzien van een dove gevel;
d. in afwijking van het bepaalde sub a mogen de voor- en de zijgevelbouwgrens uitsluitend worden overschreden door erkers, met dien verstande dat:
   1. de breedte van de erker aan de voorgevel niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de woning;
   2. de breedte van de erker aan de zijgevel niet meer mag bedragen dan 40% van de zijgevel van de woning;
   3. de maximale diepte van een erker 25% van de diepte van de voor-, respectievelijk zijtuin mag bedragen met een maximum van 1,50 meter;
   4. de goothoogte van de erker mag niet meer bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat boven die hoogte een afscheiding met een open constructie is toegestaan met een hoogte van maximaal 1 meter, dan wel een kapconstructie;
   5. de afdekking van een erker aan de voorzijde van de woning mag worden doorgezet tot en met de entree in dezelfde gevel van de woning;

e. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag:
    1. bij vrijstaande woningen niet minder bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat aan één zijde de afstand niet minder dan 6 meter mag bedragen;
    2. bij twee-aaneengebouwde woningen de afstand aan de niet aaneengebouwde zijde niet minder bedragen dan 6 meter.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen geldt dat bijbehorende bouwwerken en overkappingen uitsluitend mogen worden gebouwd bij hoofdgebouwen, met dien verstande dat:

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

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt, dat:

a. voor de voorgevelrooilijn de bouwhoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen;
b. achter de voorgevelrooilijn de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 50 m²;
b. de activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden;
c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
d. detailhandel is niet toegestaan;
e. de activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Verboden gebruik

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

a. seksinrichtingen en/of prostitutie;
b. kamerbewoning.

7.2 Parkeernormen

In geval van nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw van gebouwen en/of een wijziging van het gebruik van de gronden) dienen per woning minimaal 2 parkeerplaatsen naast elkaar te worden aangelegd en instandgehouden, met dien verstande dat deze parkeerplaatsen onafhankelijk van elkaar bereikbaar moeten zijn.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Meetverschillen

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

8.2 10%-regeling

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

8.3 Nutsvoorzieningen

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

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

8.4 Plaatselijke verhogingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, afwijken van de regels van het plan voor het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:

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

8.5 Voorwaarden

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 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 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld sub a met maximaal 10%.

c. Sub a 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.

9.2 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 sub a, 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 sub a, 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. Sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan Velmolen oost, locatie Gulden.