

# Regels

## Inhoudsopgave

### **1. Inleidende regels**

<a href="#">Artikel 1</a>	<a href="#">Begrippen</a>
<a href="#">Artikel 2</a>	<a href="#">Wijze van meten</a>

### **2. Bestemmingsregels**

<a href="#">Artikel 3</a>	<a href="#">Groen</a>
<a href="#">Artikel 4</a>	<a href="#">Tuin</a>
<a href="#">Artikel 5</a>	<a href="#">Wonen</a>

### **3. Algemene regels**

<a href="#">Artikel 6</a>	<a href="#">Anti-dubbeltelregel</a>
<a href="#">Artikel 7</a>	<a href="#">Algemene gebruiksregels</a>
<a href="#">Artikel 8</a>	<a href="#">Algemene bouwregels</a>
<a href="#">Artikel 9</a>	<a href="#">Algemene afwijkingsregels</a>

### **4. Overgangs- en slotregels**

<a href="#">Artikel 10</a>	<a href="#">Overgangsrecht</a>
<a href="#">Artikel 11</a>	<a href="#">Slotregel</a>

## 1. Inleidende regels

# 1. Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1. **het plan:** de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0856.Velmolen1PH2-ON01 met de bijbehorende regels;
- 1.2. **de plankaart:** de analoge verbeelding van het GML-bestand NL.IMRO.0856.Velmolen1PH2-ON01;
- 1.3. **het bestemmingsplan:** het bestemmingsplan "Velmolen Oost" vastgesteld door de gemeenteraad van Uden op 27 juni 2007;
- 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. **achtererfgebied:** erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.
- 1.9. **ander werk:** een werk, geen bouwwerk zijnde;
- 1.10. **bebouwing:** één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.11. **Besluit omgevingsrecht (Bor):** Besluit van 25 maart 2010, houdende regels ter uitvoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Besluit omgevingsrecht), Staatsblad 2010, 143;
- 1.12. **bestemmingsgrens:** de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.13. **bestemmingsvlak:** een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.14. **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;
- 1.15. **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
- 1.16. **bouwen:** het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 1.17. **bouwgrens:** de grens van een bouwvlak;
- 1.18. **bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.19. **bouwperceelgrens:** de grens van een bouwperceel;
- 1.20. **bouwvlak:** een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.;
- 1.21. **bouwwerk:** elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.22. **dak:** iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.23. **dienstverlening:** het verlenen van zakelijke en maatschappelijke diensten, evenwel met uitzondering van bedrijven en instellingen als bedoeld in Bijlage I van het Bor en een seksuele dienstverlening;
- 1.24. **gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.25. **hoofdgebouw:** 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 perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- 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. **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;

- 1.29. **prostitutie:** het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.30. **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;
- 1.31. **uitbouw:** een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw;
- 1.32. **voorerfgebied:** erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.
- 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 langs de voorgevel van een woning alsmede het verlengde daarvan;
- 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 het hoofdgebouw of voor een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan en grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied.

## Artikel 2 Wijze van meten

- 2.1. 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 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. **brutovloeroppervlakte:** de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;
  - j. **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. 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.

## 2. Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### **Bestemmingsomschrijving**

- 3.1. De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- groenvoorzieningen;
  - bermen en beplanting;
  - speelvoorzieningen;
  - waterlopen en waterpartijen;
  - voet- en fietspaden;
  - verharding ten behoeve van erfontsluiting;
  - parkeerplaatsen en rijstroken;
  - openbare nutsvoorzieningen.

#### **Bouwregels**

- 3.2. Ten behoeve van de in lid 3.1 genoemde doeleinden mogen, met inachtneming van de in lid 3.3 genoemde regels, de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken worden gerealiseerd.
- 3.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op de in lid 3.1 omschreven gronden geldt, dat de bouwhoogte ten hoogste 7 meter mag bedragen.

### Artikel 4 Tuin

#### **Bestemmingsomschrijving**

- 4.1. De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

#### **Bouwregels**

- 4.2. Ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden mogen met inachtneming van de in lid 4.3 genoemde regels, de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken worden gerealiseerd.
- 4.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op de in lid 4.1 omschreven gronden geldt, dat de bouwhoogte ten hoogste 1 meter mag bedragen.

### Artikel 5 Wonen

#### **Bestemmingsomschrijving**

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

#### **Bouwregels**

- 5.2. Ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken worden gerealiseerd, met inachtneming van:
- de in lid 5.3 tot en met 5.5 genoemde regels;
  - de aangegeven aanduidingen.
- 5.3. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat in bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding:
    - 'aaneengebouwd' uitsluitend een aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd;
    - specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en twee-aaneen' uitsluitend (geschakelde) vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:
      - de afstand van vrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelsgrens aan beide zijden tenminste 3 meter bedraagt;
      - de afstand van twee-aaneengebouwde woningen tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde tenminste 3 meter bedraagt.

- b. in afwijking van het bepaalde sub a mogen de voor- en de zijgevelbouwrens 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.
- 5.4. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen uitsluitend mogen worden gebouwd bij hoofdgebouwen, met dien verstande dat:
- a. deze uitsluitend mogen worden gebouwd op het zij- en achtererf, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
    1. 'geluidzone - 35 ke zone' uitsluitend bergingen en garages mogen worden gerealiseerd;
    2. 'bijgebouwen uitgesloten' de bouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet is toegestaan;
  - b. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1 meter bedraagt, tenzij in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;
  - c. de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot (het verlengde van) de voorgevelrooilijn tenminste 6 meter bedraagt;
  - d. het gezamenlijk oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat het bouwperceel dat achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw is gesitueerd voor tenminste 50% onbebouwd blijft;
  - e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de eerste bouwlaag van de woning;
  - f. de goothoogte en hoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 5 meter;
  - g. voor zover aan- en uitbouwen en bijgebouwen voorzien worden van een kap, dienen de kaprichting en de -helling, identiek te zijn aan die van het hoofdgebouw op het betreffende bouwperceel.
- 5.5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt, dat:
- a. voor de voorgevellijn de bouwhoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen;
  - b. achter de voorgevellijn de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen.

### ***Specifieke gebruiksregels***

- 5.6. De uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen is toegestaan met dien verstande dat maximaal 40% van de oppervlakte van de woning hiervoor gebruikt mag worden.

### 3. Algemene regels

#### Artikel 6 Anti-dubbelregel

- 6.1. 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. 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 seksinrichtingen en/of prostitutie.

#### Artikel 8 Algemene bouwregels

##### *Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening*

- 8.1. De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:
- de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
  - de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
  - de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
  - het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
  - de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, en
  - de ruimte tussen bouwwerken.

#### Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

##### *Meetverschillen*

- 9.1. 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 blijvende 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.

##### *10%-regeling*

- 9.2. 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.

##### *Nutsvoorzieningen*

- 9.3. 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:
- de inhoud per gebouwtje ten hoogste 75 m<sup>3</sup> zal bedragen;
  - de goothoogte ten hoogste 4 meter zal bedragen.

##### *Antenne-installaties*

- 9.4. 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 zend-

ontvang- en/of sirenemasten, tot een bouwhoogte van ten hoogste 40 meter, met dien verstande dat de hoogte van deze masten boven N.A.P. niet meer mag bedragen dan 56 meter.

***Plaatselijke verhogingen***

- 9.5. 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.
- 9.6. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.1 tot en met 9.5 kan slechts worden verleend indien zich daartegen geen dringende redenen verzetten en indien het beoogde stedenbouwkundige beeld niet onevenredig wordt aangetast.

## 4. Overgangs- en slotregels

### Artikel 10 Overgangsrecht

#### *Overgangsrecht Bouwwerken*

- 10.1. 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:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. 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.
- 10.2. Burgemeester en wethouders kunnen 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 %.
- 10.3. 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.

#### *Overgangsrecht gebruik*

- 10.4. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 10.5. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het vierde 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.
- 10.6. Indien het gebruik, bedoeld in het vierde lid, na de 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.
- 10.7. Het vierde 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als regels van het "Uitwerkingsplan Velmolen oost, fase 1 (partiële herziening Velmolen Zicht)".