

# Inhoud

<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	7
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 3 Natuur	9
Artikel 4 Tuin	11
Artikel 5 Wonen - 2	14
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>19</b>
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 7 Algemene bouwregels	19
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	20
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	22
Artikel 11 Overige regels	23
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>25</b>
Artikel 12 Overgangsrecht	25
Artikel 13 Slotregel	26

**Bijlage:** Beplantingsplan



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

**plan:**

het bestemmingsplan 'Twee woningen Lagenheuvelstraat, Volkel' van de gemeente Uden.

**bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0856.BPLagenheuvelstr-VA01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

**aanbouw:**

een als afzonderlijke ruimte aan het hoofdgebouw aangebouwd bijgebouw.

**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.

**aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

**aan-huis-verbonden bedrijf:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarvan de omvang dusdanig is dat de activiteit in een woning en/of daarbij behorende andere gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Detailhandel wordt hieronder niet begrepen.

**aan-huis-verbonden beroep of dienstverlening:**

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of bijbehorende aan- en/of bijgebouwen met behoud van de hoofdfunctie wonen, kan worden uitgeoefend.

**afhankelijke woonruimte:**

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

**bebouwing:**

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

**bedrijf:**

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

**bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

**bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

**bijbehorende voorzieningen:**

voorzieningen, die horen bij de betreffende bedrijfsvoering op gronden (onder andere weg- en waterbouwkundige voorzieningen) en/of bouwvlakken (onder andere opslag en energievoorziening).

**bijgebouw:**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**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.

**bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**bouwlaag of verdieping(slaag):**

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren en balklagen/plafonds is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw/kelder en zolder/vliering.

**bouwmassa:**

een complex van aaneen gebouwde bouwwerken.

**bouwperceel:**

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

**bouwperceel grens:**

de grens van een bouwperceel.

**bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

**bouwwerk:**

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

**carport:**

een op de grond staande overkapping van één bouwlaag bij een bestaande woning of een bestaand woongebouw, die bedoeld is als een overdekte stallingruimte voor personenauto's, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing gevormd wordt door de woning of de daarbij behorende bijgebouwen en/of ondersteuning van de overkapping.

**dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

**detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

**erfbeplanting:**

visueel afschermdende, maskerende en/of het landschapsbeeld versterkende en overwegend opgaande (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een bedrijf, een woning of een terrein met een andere functie.

**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 de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

**functie:**

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

**gebouw:**

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

**mantelzorg:**

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, en niet zelfstandig in zijn algemene dagelijkse levensbehoeften kan voorzien, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

**overkapping:**

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden.

**prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

**prostitutie, raamprostitutie:**

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostituë tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

**prostitutie, straatprostitutie:**

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

**seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte 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 ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

**voorgevelrooilijn:**

de denkbeeldige lijn waarin de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen alsmede het verlengde daarvan voor zover gelegen binnen het bouwperceel.

**waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen, die het waterhuishoudkundige belang dienen, zoals watergangen, waterlopen, kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang of waterloop.

**werk:**

een werkzaamheid of constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde.

**woning:**

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van een op dat bouwperceel voorkomend bouwwerk.

**bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

**dakhelling:**

langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

**de 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.

**de goothoogte van een bouwwerk:**

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

**de inhoud van een bouwwerk of gebouw:**

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. Voor de inhoud van een bouwwerk wordt de ondergrondse bebouwing niet meegerekend.

**de inhoud van een woning, hoofdgebouw:**

buitenwerks, waarbij ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen etc. niet worden meegerekend. Tevens worden aangebouwde bijgebouwen niet meegerekend en wordt enkel het oorspronkelijke hoofdgebouw berekend.

**de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

**peil:**

- a voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein.





# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Natuur

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden;
- b behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschapswaarden;
- c water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d extensieve beweiding;

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming.

### 3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 3.3.1 Verboden werkzaamheden

a Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning vereist om de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- 1 het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- 2 het diepploegen, diepwoelen of uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,50 m onder maaiveld, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
- 3 het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins verlagen van de waterstand;
- 4 het vellen of rooien van bomen;
- 5 het verwijderen van landschapselementen;
- 6 het verwijderen van onverharde wegen of paden;
- 7 het aanleggen en/of verharde van wegen of paden, dan wel het aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup>.

#### 3.3.2 Uitzonderingen

Het in 3.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.
- b Reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### **3.3.3 Toelaatbaarheid**

De in 3.3.1 onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het natuurgebied, de landschappelijke en natuurwaarden van de gronden.

## 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 wegen en paden;
- d (ondergrondse) 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 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

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

	<b>Maximale bouwhoogte</b>	<b>Maximale bouwhoogte</b>	<b>Maximale bouwhoogte</b>
	<i>erf- afscheidings</i>	<i>tuinmeubilair en speeltoe- stellen</i>	<i>overige bouwwerken</i>
<b>Situering</b>			
<i>tussenperceel</i>			
- voor de voorgevelrooilijn:	1 m	1 m	1 m
<i>Hoekperceel</i>			
- voor de voorgevelrooilijn:	1 m	1 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	1 m
> 1 m achter de voorgevelrooilijn	2 m	3 m	3 m
toegangspoort bij vrijstaande, halfvrijstaande en hoekwoningen			
Bij vrijstaande, halfvrijstaande en hoekwoningen 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.			
erfafscheiding als alleen voortuin aanwezig is			
Als een voorerf de enige buitenruimte bij de woning is, mag voor de voorgevelrooilijn een erfafscheiding tot ten hoogste 2 meter worden aangebracht, mits sprake is van een voor 80% open constructie of het gedeelte vanaf 1 meter boven het aansluitende terrein ten minste 80% open van constructie is (als groendrager).			
erfafscheiding grote percelen			
Als sprake is van een perceel met een minimale breedte langs de weg van 20 meter of meer dan mag een erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn een maximale hoogte hebben van 2 meter mits sprake is van een voor 80 % open constructie of het gedeelte vanaf 1 meter boven het aansluitende terrein			

minste 80 % open van constructie is (als groendrager).

---

### 4.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a seksuele dienstverlening;
- b het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- c het stallen van toercaravans;
- d het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vatten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- e het opslaan van voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
- f 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 - 2

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

Voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw 2', tevens voor een kantoor aan huis;

met daarbij behorende:

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

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn vrijstaande woningen toegestaan.
- c Het hoofdgebouw mag uitsluitend worden georiënteerd op de ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' aangeduide gevellijn.
- d Ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven.
- e Hoofdgebouwen moeten voldoen aan de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Vrijstaande woning
inhoud	1.000 m <sup>3</sup>

- f In aanvulling op en/of in afwijking van het bepaalde onder a en d mag de voor- en zijgevellijn 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 het hoofdgebouw;
  - 2 de breedte van de erker aan de zijgevel niet meer mag bedragen dan 40% van de zijgevel van het hoofdgebouw;
  - 3 de maximale diepte van een erker 25% van de diepte van de voor-, respectievelijk 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.

### 5.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

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

- a Bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak en ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw 1' en 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw 2' worden gebouwd .
- b Bijgebouwen en overkappingen moeten voldoen aan de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

<b>Maatvoeringseisen</b>	<b>Eis</b>
maximale oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw 1'	100 m <sup>2</sup>
maximale oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw 2'	125 m <sup>2</sup>
maximale goothoogte voorzijde kantoor ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw 2'	3,5 m
maximale goothoogte achterzijde kantoor ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw 2'	3,2 m
maximale goothoogte overige bijgebouwen en overkappingen	3 m
maximale bouwhoogte van het kantoor ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw 2'	7 m
maximale bouwhoogte overige bijgebouwen en overkappingen	5,5 m

### 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 onderstaande tabel:

	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte
	erf- afscheidings	tuinmeubilair speeltoe- stellen	overige bouwwerken
<b>Situering</b>			
<i>tussenperceel</i>			
- voor de voorgevelrooilijn:	1 m	1 m	1 m
- achter de voorgevelrooilijn:	2 m	3 m	3 m
<i>Hoekperceel</i>			
- voor de voorgevelrooilijn:	1 m	1 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	1 m
> 1 m achter de voorgevelrooilijn	2 m	3 m	3 m

## 5.3 Specifieke gebruiksregels

### 5.3.1 Voorwaardelijke verplichtingen

- De overeenkomstig lid 5.2.1 te realiseren hoofdgebouwen mogen niet eerder overeenkomstig de bestemmingsomschrijving worden gebruikt, dan nadat binnen deze bestemming een waterberging met een capaciteit van minimaal 73 m<sup>3</sup> is gerealiseerd en zolang als deze waterberging in stand wordt gehouden. Deze waterberging dient gehandhaafd te blijven.
- De overeenkomstig lid 5.2.1 te realiseren hoofdgebouwen mogen niet eerder overeenkomstig de bestemmingsomschrijving worden gebruikt, dan nadat binnen deze bestemming beplantingen zijn gerealiseerd conform het in de bijlage opgenomen beplantingsplan en zolang als deze beplantingen in stand wordt gehouden. Deze beplantingen dient gehandhaafd te blijven.

### 5.3.2 Strijdig gebruik

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

- seksuele dienstverlening;
- bewoning van gebouwen, geen woning zijnde;
- het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vatten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;



- e het opslaan van voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
- f 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.

### **5.3.3 Kantoor aan huis**

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw 2' is een kantoor aan huis toegestaan met een totale vloeroppervlakte op de begane en verdieping tezamen van maximaal 125 m<sup>2</sup>.



## Hoofdstuk 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 Ondergeschikte bouwdelen

Bouwgrenzen en/of bouwhoogtes mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen tot maximaal 1,5 m alsmede door liftkokers, trappenhuizen en galerijen.

#### 7.2 Ondergrondse werken en werkzaamheden

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

#### 7.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse 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 3,5 m onder peil.
- c Indien ondergronds gebouwd wordt in gronden waar geen bovengrondse bebouwing aanwezig is, telt de oppervlakte van de ondergrondse bebouwing mee bij de maximaal toegestane oppervlakte en het maximum bebouwingspercentage.

#### 7.4 Afdekking van gebouwen

Waar in 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 45 graden, met dien verstande dat:

- a tussen de toegestane (denkbeeldige) dakvlakken met een helling van 45 graden en de voorgeschreven maximale bouwhoogte ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer of minder dan 45 graden en rechtopstaande gevelconstructies (eventueel met goten of daarmee gelijk te stellen constructiedelen) zijn toegestaan;
- b geringe overschrijding van de (denkbeeldige) 45 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.

## **7.5 Bestaande maten en hoeveelheden**

- a Indien afstanden tot, hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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.
- b In het geval van (her)bouw van gebouwen is het bepaalde onder a alleen van toepassing indien de (her)bouw geschiedt op dezelfde plaats.

## **Artikel 8 Algemene aanduidingsregels**

### **8.1 Geluidzone - luchtvaart**

#### **8.1.1 Geluidzone - luchtvaart 45-65 Ke**

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - luchtvaart 45 - 65 Ke' is, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, de bouw van woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen uitsluitend toegestaan voor:

- a woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen die een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing binnen de bebouwde kom opvullen;
- b woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen die zullen dienen ter vervanging van op die plaats reeds binnen de bebouwde kom aanwezige bebouwing, niet zijnde woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen of standplaatsen;
- c woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen die binnen de bebouwde kom worden verplaatst naar een locatie waar de geluidsbelasting ten gevolge van het luchthavenluchtverkeer minder is, met dien verstande dat aan de oude woning of het andere geluidsgevoelige gebouw de bestemming wordt onttrokken;
- d woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen, indien vaststaat dat de geluidsbelasting ter plaatse binnen een termijn van twee jaren zal afnemen tot 35 Kosteneenheden of minder; of
- e woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen die woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen of standplaatsen vervangen die reeds aanwezig zijn.

### 8.1.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen en de contouren van de geluidszones te wijzigen, indien hiertoe aanleiding bestaat op grond van gewijzigde wet- en regelgeving

## 8.2 Luchtvaartverkeerzone

### 8.2.1 Luchtvaartverkeerzone – funnel

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - funnel' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan:

- a 45 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – funnel 7'.
- b 50 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – funnel 8'.
- c 55 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – funnel 9'.

### 8.2.2 Luchtvaartverkeerzone – ILS

- a Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ILS-zone 4' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 31,8 m + NAP.
- 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 functioneren van het Instrument Landing System van vliegbasis Volkel. Hiertoe dient advies te worden ingewonnen bij de beheerder van het betrokken ILS.

## 8.3 Vrijwaringszone - radar

De maximale hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 49 m + NAP oplopen met 4,3 meter per kilometer vanaf de radarantenne. Indien de bouwhoogte op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan groter is dan 49 m + NAP, dan geldt deze bouwhoogte als de maximale bouwhoogte.

## Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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 geringe overschrijdingen van bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen, mits het overschrijdingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;
- c overschrijdingen van de krachtens de bepalingen in dit plan toegelaten hoogte van bouwwerken, voor de bouw van dakopbouwen voor technische installaties, zoals

- liftinstallaties, luchtbehandelingsinstallaties, ventilatiesystemen, afzuigsystemen en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen;
- d het oprichten van antenne-installaties, met inachtneming van de volgende bepalingen:
- 1 de aanvrager dient aan te tonen dat voor het oprichten van de betreffende antenne geen gebruik gemaakt kan worden van reeds bestaande antennedragers;
  - 2 de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit als gevolg van het oprichten van de antenne-installatie mag niet worden aangetast;
  - 3 de bouwhoogte van een nieuwe mast ten behoeve van de antenne-installatie mag maximaal 40 m bedragen;
- e voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil, onder de voorwaarden dat:
- 1 de waterhuishouding niet onevenredig wordt verstoord/aangetast, dan wel voldoende maatregelen worden getroffen in het belang van de gewenste waterhuishouding ter plaatse en in de directe omgeving;
  - 2 geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan eventuele archeologische waarden ter plaatse.
- f Het 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.

## Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door:

- a het aanbrengen van wijzigingen betrekking hebbende op een enigszins andere situering van de bestemmingsgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen nodig zijn in verband met de aanleg van een weg of ingekomen bouwaanvragen ter uitvoering van een bouwplan, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding, met dien verstande dat de verschuiving niet meer dan 5 m mag bedragen;
- b het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken met ten hoogste 20%, indien in verband met ingekomen bouwvragen deze wijzigingen nodig zijn;
- c een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmings- en/of bouwgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de uitvoering van een bouwplan waarvan realisering wenselijk of noodzakelijk wordt geacht, nodig zijn, mits de oppervlakte van een bestemmings- en/of bouwvlak met niet meer dan 20% wordt gewijzigd.
- d het aanpassen van de regels en het oprichten van transformatorhuisjes of gemaalgebouwtjes toe te staan met een inhoud van maximaal 75 m<sup>3</sup>, welke in het kader van de nutsvoorziening nodig zijn.

## Artikel 11 Overige regels

### 11.1 Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen

Bij de toetsing van het verlenen van omgevingsvergunningen voor het afwijken en het wijzigen van het plan, dienen onderstaande criteria mede als toetsingskader te worden gebruikt:

- a Ten aanzien van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
  - 1 de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
  - 2 de verhouding tussen de hoogte en de breedte van de gebouwen;
  - 3 de samenhang van de bouwvorm, bouwmassa, hoogte en breedte van gebouwen met de directe omgeving;
  - 4 de situering van de gebouwen op het bouwperceel.
- b Ten aanzien van de milieukwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
  - 1 de mate van hinder voor de omliggende functies;
  - 2 de gevolgen voor de externe veiligheid; hieronder wordt verstaan het 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.
- 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.





# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 12 Overgangsrecht

### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - 1 gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2 na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c Het bepaalde onder 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.

### 12.2 Overgangsrecht gebruik

- a Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder 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 onder a, na het tijdstip van 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.
- d Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, waaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

### **Artikel 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Twee woningen Lagenheuvelstraat te Volkel'.

Behoort bij het besluit van de raad der gemeente Uden d.d. 11 december 2014

Mij bekend,

de griffier.