

Bestemmingsrapport



Kenmerk

Schoorstraat 13, 5071RA Udenhout, 61800194

Datum

28-02-2018

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

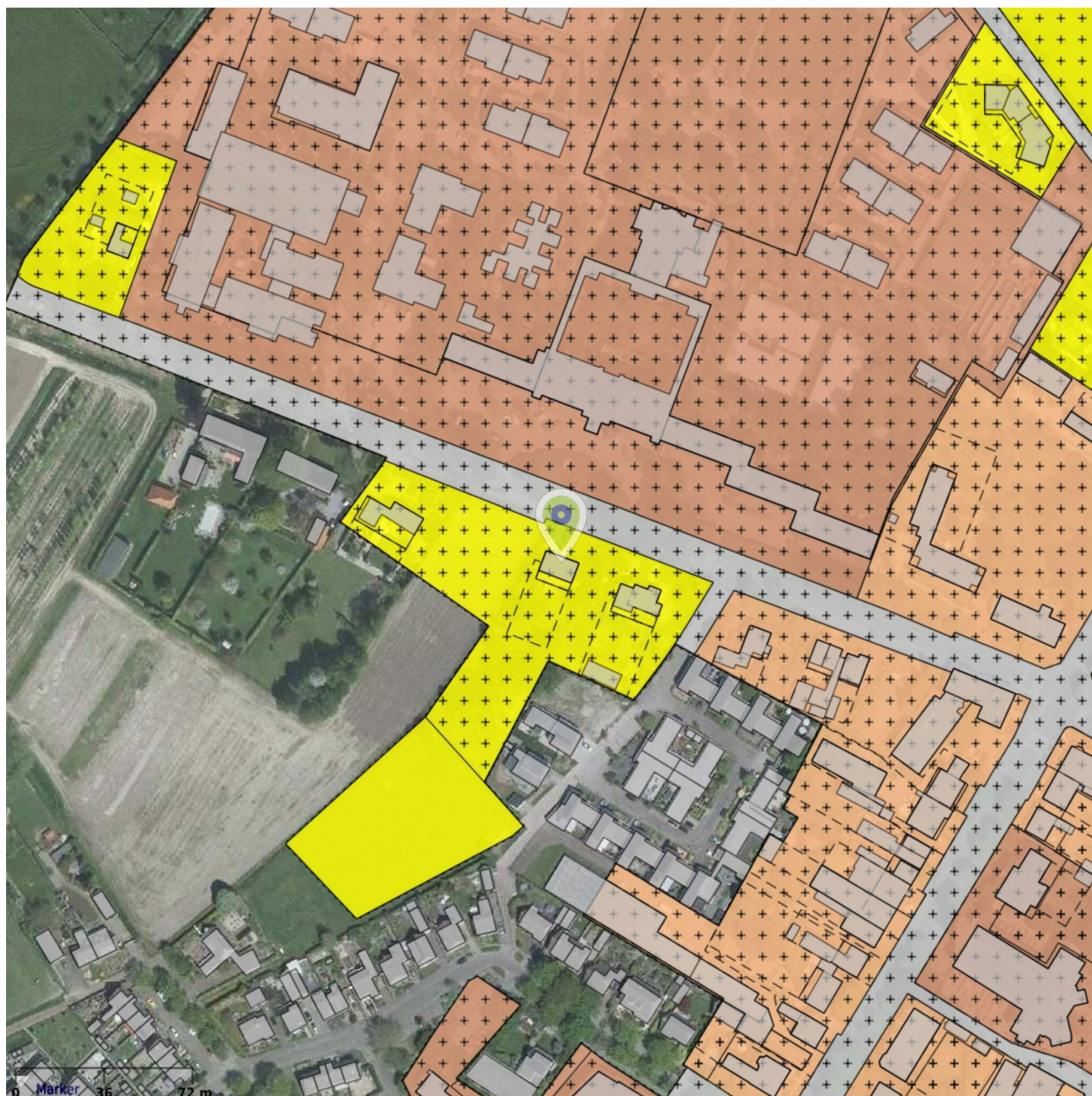
Identificatie gebouw	855100000288955
Type	Pand
Oppervlakte grondvlak	120,9 m ²
Bouwjaar	1986
Aantal verblijfsobjecten	1
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	855010000088610
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	298,00 m ²
Adres	Schoorstraat 13
Postcode	5071RA
Plaats	Udenhout

Bestemmingsplan

Naam plan	Udenhout Beschermd Dorpsgezicht
Type plan:	bestemmingsplan
Planstatus	onherroepelijk
Overheid	gemeente Tilburg
IMRO-idn	NL.IMRO.0855.BSP2008017-e001
Datum vastgesteld	25-10-2012
Enkelbestemming	Wonen-3 (art. 15)
Dubbelbestemming	Waarde - Cultuurhistorie
Bouwaanduiding	specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Visualisatie



Legenda

Bestemmingsplangebied

-  Bestemmingsplangebied
-  Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

-  Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
-  Besluitgebied overig

Enkelbestemming

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied
-  Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming

-  leiding
-  waarde
-  waterstaat
-  overig

Gebiedsaanduiding

-  Geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  veiligheidszone
-  milieuzone
-  wro-zone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzones
-  overige zone
-  overig

Funcctieaanduiding

-  Functieaanduiding

Bouwvlak

-  Bouwvlak

Bouwaanduiding

-  Bouwaanduiding

Maatvoering

-  Maatvoering

Figuur

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  Hartlijn leiding
-  relatie

Artikel 15 Wonen - 3

Plan: Udenhout beschermd dorpsgezicht
Status: onherroepelijk
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0855.BSP2008017-e001

15.1 Bestemmingsomschrijving

15.1.1 Functie

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat er sprake is van grondgebonden woningen;
- b. uitsluitend een taxibedrijf van milieucategorie B ter plaatse van de aanduiding bedrijf aan de Kreitenmolenstraat 166A, zoals beschreven in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging, met uitzondering van:
 1. bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder jo. artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer van de Wet Milieubeheer,
 2. 'risicovollerisicovolle inrichting';
- c. bouwwerken van algemeen nut.

15.1.2 Aanduidingen

- a. Ter plaatse van de aanduiding:
 1. begraafplaats;
 2. detailhandel;
 3. horeca van categorie 2;
 4. recreatie;
 5. pad;
 6. volkstuin;
 7. zorgwoning,

zijn de voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden mede bestemd voor de daarbij weergegeven functie(s), met dien verstande dat bij de aanduiding horeca van categorie 2 ook is toegestaan horeca van categorie 1.

- b. Ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch' zijn de voor Wonen - 3 aangewezen gronden mede bestemd voor agrarische doeleinden, met bijbehorende en ondergeschikte verharde en onverharde paden en parkeervoorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik.

15.1.3 Bijbehorende voorzieningen

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- b. tuinen en erven;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. parkeer-, stallings- en verkeersvoorzieningen;
- e. groen- en speelvoorzieningen;
- f. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. objecten voor beeldende kunst;
- h. een beroepsmatige activiteit als een aan huis verbonden beroep;
- i. bed & breakfast tot maximaal 2 kamers;

voor zover deze voorzieningen behoren bij en ondergeschikt zijn aan de onder 15.1.1 en 15.1.2 genoemde functies.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Bestaande bebouwing welke krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk is opgericht en in overeenstemming is met de bestemming volgens dit plan, maar afwijkend van één of meer bebouwingsregels, wordt geacht aan het plan te voldoen. Hieronder wordt tevens vergunde bebouwing verstaan, die nog moet worden opgericht.

15.2.2 Aanduidingen

Ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' zijn de voor Wonen - 3 aangewezen gronden mede bestemd voor gestapelde woningen.

15.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende algemene regels:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen ondergeschikte delen van een bouwwerk, voor zover gelegen binnen het bestemmingsvlak, het bouwvlak overschrijden;
- c. ten minste 40% van de voorgevel van het hoofdgebouw moet in de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- d. het bebouwingspercentage mag 100 bedragen, tenzij door middel van een maatvoeringsaanduiding een ander maximum is aangegeven;
- e. de maximale bouwhoogte bedraagt 7 m, tenzij door middel van een maatvoeringsaanduiding een ander maximum is aangegeven;
- f. de maximale goothoogte in de voor- en achtergevelrooilijn bedraagt 4 m, tenzij door middel van een maatvoeringsaanduiding een ander maximum is aangegeven.

15.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en in het erf worden gebouwd met dien verstande dat wanneer deze bouwwerken binnen het bouwvlak worden gebouwd, de afstand tot de (verlengde) voorgevel van het hoofdgebouw minimaal 3 m moet bedragen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uit maximaal 1 bouwlaag bestaan;
- c. tenzij door middel van een maatvoeringsaanduiding een ander maximum is aangegeven, mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen in het erf niet meer dan bedragen dan:
 1. 20 m² indien de oppervlakte van het erf 50 m² of minder bedraagt;
 2. 40% van het oppervlak van het erf met een maximum van 60 m², indien de oppervlakte van het erf meer dan 50 m² en niet meer dan 500 m² bedraagt.
 3. 80 m² indien de oppervlakte van het erf meer dan 500 m² en niet meer dan 1000 m² bedraagt;
 4. 100 m² indien de oppervlakte van het erf meer dan 1000 m² bedraagt;
- d. ten aanzien van de hoogte:
 1. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen met een platte afdekking mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de hoofdbebouwing vermeerderd met een dakconstructie van maximaal 0,5 m, met een maximale totale hoogte van 4,5 m;
 2. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen met een platte afdekking mag ten hoogste 3 m bedragen, tenzij door middel van een maatvoeringsaanduiding een ander maximum is aangegeven;
 3. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een schuine kap mag al dan niet in de perceelsgrens ten hoogste 3 m bedragen, de bouwhoogte ten hoogste 4,5 m waarbij de dakhelling maximaal 45° mag bedragen, tenzij door middel van een maatvoeringsaanduiding een ander maximum is aangegeven. Deze afschuining geldt niet:
 - in die gevallen waarbij op het naastgelegen perceel in de perceelscheiding al een gebouw met een zelfde of hogere hoogte aanwezig is dan wel gelijktijdig wordt opgericht,
 - ten aanzien van topgevels;
- e. indien sprake is van het bouwen van een garage dient er een minimale opstelruimte van 5 x 2,5m voor een garage aanwezig te zijn.

15.2.5 Bouwwerken van algemeen nut

Voor het bouwen van bouwwerken van algemeen nut gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken van algemeen nut mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden opgericht, met uitzondering van de gronden gelegen voor de (verlengde) voorgevelrooilijn;
- b. de maximale hoogte van bouwwerken van algemeen nut bedraagt 3,5 m;
- c. de maximale oppervlakte van bouwwerken van algemeen nut bedraagt 50 m².

15.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen in het onbebouwd erf niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag in het bouwvlak en in het erf niet meer dan 3 m en in het onbebouwd erf niet meer dan 1 m bedragen;

- c. (openlucht) zwembaden, vijvers en daarmee gelijk te stellen bij een tuin behorende voorzieningen mogen uitsluitend in het bouwvlak en het (on)bebouwd erf worden opgericht, met dien verstande dat de totale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 40% van het erf en de hoogte niet meer mag bedragen dan 0,5 m.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmeting van gebouwen, bouwwerken van algemeen nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van:
 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. de brandveiligheid;
 5. de milieusituatie;
 6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 7. parkeergelegenheid op eigen terrein.
- b. werken ten behoeve van nutsvoorzieningen (waaronder kabels en leidingen), verkeers- en vervoersvoorzieningen en groenvoorzieningen;
- c. de vorm, de afmetingen en de plaatsing van de derde bouwlaag boven een hoogte van 6 m boven het straatpeil in verband met een goede ruimtelijke afstemming op het overwegend aanwezige straatbeeld.

15.4 Afwijken van de bouwregels

15.4.1 Binnenplans afwijken t.b.v. bouwen in het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van de voorwaarden in 15.4.4, omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van:

- a. de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven goothoogte van hoofdgebouwen in de achtergevelrooilijn, onder voorwaarde dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan eenmaal de helft van de afstand tot de tegenoverliggende achtergevelrooilijn in hetzelfde bouwblok, vermeerderd met 1 m, met een maximum van 10 m. Bij het ontbreken van een tegenoverliggende achtergevelrooilijn geldt een maximum van 10 m;
- b. de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven goothoogte van hoofdgebouwen in de voorgevelrooilijn, onder voorwaarde dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan eenmaal de afstand tot de tegenoverliggende voorgevelrooilijn, vermeerderd met 1 m, met een maximum van 10 m. Bij het ontbreken van een tegenoverliggende voorgevelrooilijn geldt een maximum van 10 m.
- c. het bepaalde in 15.2.3 onder c, voor zover dit het stedenbouwkundige beeld ter plaatse ten goede komt.

Daarnaast zijn de in 15.4.2 en 15.4.3 genoemde mogelijkheden voor binnenplans afwijken van overeenkomstige toepassing binnen het bouwvlak.

15.4.2 Binnenplans afwijken t.b.v. bouwen in het erf

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van de voorwaarden in 15.4.4, omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van:

- a. het bepaalde in 15.2.4 onder c voor het bouwen van afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg met inachtneming van het bepaalde in 15.6.1, met dien verstande dat 15 m² aaneengesloten onbebouwd terrein op het bouwperceel aanwezig blijft met een maximum van:
 1. 80 m² mits de oppervlakte van het erf kleiner is dan 500 m²;
 2. 100 m² mits de oppervlakte van het erf groter is dan 500 m² en indien de volledige woonfunctie (woon-/eetkamer, keuken, badkamer, slaapkamer) op de begane grond wordt gesitueerd;
- b. het bepaalde in 15.2.4 onder e ten behoeve van de minimale opstelruimte van 5 x 2,5 m vóór de garage mits de parkeerruimte elders op het eigen terrein wordt gerealiseerd of het perceel gelegen is aan een interne ontsluitingsweg;
- c. het bepaalde in 15.2.6 onder b voor de opgenomen maximumhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zulks tot een hoogte van maximaal 5 m, voor antennes die van de voet af gemeten een hoogte hebben van meer dan 5 m, respectievelijk antennes, voor zover gelegen achter een woning of een ander gebouw, met een doorsnede groter dan 2 m en een hoogte van meer dan 3 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein.

Daarnaast zijn de in 15.4.3 genoemde mogelijkheden voor binnenplans afwijken van overeenkomstige toepassing in het erf.

15.4.3 Binnenplans afwijken t.b.v. bouwen in het onbebouwd erf

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van de voorwaarden in 15.4.4, omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van:

- a. het bepaalde in 15.2.4 voor ondergrondse bouwwerken, zoals kelders en kelderingangen, mits de bovenzijde daarvan niet hoger gelegen is dan het straatpeil;
- b. het bepaalde in 15.2.4 voor erkers met dien verstande dat:
 1. op de begane grond:
 - de breedte maximaal 2/3 deel van de breedte van de voorgevel bedraagt,
 - de diepte maximaal 1,5 m bedraagt,
 - de hoogte één bouwlaag of maximaal 3 m betreft;
 2. de uitbouw transparant moet worden uitgevoerd;
 3. op de perceelscheiding dan wel op maximaal 2 m uit de perceelscheiding sprake kan zijn van een ondoorzichtige wand;
- c. de in 15.2.6 opgenomen maximumhoogte van erfafscheidingen, bij bijzondere in stedenbouwkundig opzicht afwijkende situaties, zulks tot een hoogte van maximaal 2 m;
- d. het bepaalde in 15.2.6 voor de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zulks tot een hoogte van maximaal 5 m;
- e. het bepaalde in 15.2.6 voor vlaggenmasten, zulks tot een hoogte van maximaal 10 m.

15.4.4 Voorwaarden

Omgevingsvergunning voor het binnenplans afwijken van de bouwregels kan slechts worden verleend indien:

- a. de bebouwingskarakteristiek van de straat niet onevenredig wordt geschaad;
- b. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de brandveiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de milieusituatie niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de sociale veiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
- f. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
- g. de ruimtelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- h. vanuit stedenbouwkundig oogpunt in beginsel rekening wordt gehouden met eventuele zichthoeken vanuit belendende percelen.

15.5 Specifieke gebruiksregels

15.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming 'Wonen - 3', wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan 5 personen in onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur} anders dan toegelaten op grond van 15.1.1 en 15.1.2;
- c. de uitoefening van enige tak van handel, nijverheid of dienstverlening daaronder begrepen detailhandel, ambachtelijk of industrieel bedrijf, anders dan toegelaten op grond van 15.1;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken als geluidshinderlijke inrichting of risicovolle inrichting;
- e. het splitsen van een (grondgebonden) woning in twee of meer zelfstandige woonruimten.
- f. het storten van puin en afvalstoffen, anders dan ter realisering en/of handhaving van de bestemming;
- g. opslag van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten bouwmaterialen, werktuigen, machines en onderdelen hiervan, anders dan ter realisering en/of handhaving van de bestemming;
- h. opslag van gebruiksklare of onklare voer- en vaartuigen of onderdelen daarvan, anders dan ter realisering en/of handhaving van de bestemming;
- i. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- j. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zelfstandige kantoren of zelfstandige kantoorruimten.

15.6 Afwijken van de gebruiksregels

15.6.1 Binnenplans afwijken t.b.v afhankelijke woonruimte (mantelzorgregeling)

- a. Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van het bepaalde in 15.5.1 ten behoeve van het tijdelijk in gebruik nemen van een (vrijstaand) bijgebouw dan wel aan - of uitbouwen als afhankelijke woonruimte, mits:
 1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg (zie ook onder b en c);
 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonende

en bedrijven;

3. maximale oppervlakte welke in aanmerking komt voor afhankelijke woonruimte 80 m² bedraagt. In uitzonderlijke gevallen kan deze worden vergroot tot 100 m² mits de oppervlakte van het erf groter is dan 500 m² en indien de volledige woonfunctie (woon-/eetkamer, keuken, badkamer, slaapkamer) op de begane grond wordt gesitueerd;
4. de aanvrager een overeenkomst met de gemeente Tilburg afsluit, waaruit blijkt dat de aanvrager - en zijn rechtverkrijgenden middels een op te nemen kettingbeding - zich verplicht(en) de mantelzorgruimte niet afgesplitst van de woning aan derden te verkopen met daaraan gekoppeld een door de gemeente direct opeisbare boete van € 100.000,- bij niet nakoming;

b. Naast de onder a genoemde voorwaarden gelden als aanvullende voorwaarden dat:

1. de zorgvrager deel gaat uitmaken van de huishouding van de mantelzorger(s);
2. de zorgbehoefte minimaal 8 uur per week betreft en verder een periode van minimaal 3 maanden zal beslaan;
3. de mantelzorger(s) in staat is/zijn om minimaal 8 uur per week in de zorgbehoefte te voorzien en dat ook zal/zullen doen.

c. Alvorens het bevoegd gezag beslist op een verzoek om omgevingsvergunning wordt advies ingewonnen bij het Expertisecentrum Familiezorg.

d. Het bevoegd gezag neemt in een te verlenen omgevingsvergunning op dat als de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen het gebruik van de betreffende ruimte als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en dit ook wordt gemeld aan de gemeente Tilburg en dat in dat geval indien die woonruimte een aan- of uitbouw betreft het keukenblok met de daarbij behorende leidingen dient te worden verwijderd of indien de mantelzorgruimte een (vrijstaand) bijgebouw betreft het keukenblok en de badkamerinrichting met bijbehorende leidingen dienen te worden verwijderd.

15.6.2 Binnenplans afwijken t.b.v onzelfstandige wooneenheden

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van het bepaalde in 15.5.1 sub b ten behoeve van het maximaal aantal gehuisveste personen in onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur) - in een woning - indien:

- a. de betreffende woning zodanig is gesitueerd dat bewoning door meer dan 5 personen in onzelfstandige wooneenheden aanvaardbaar is, dit in relatie tot omliggende woningen;
- b. voldoende is of kan worden voorzien in parkeergelegenheid voor de bewoners van de betreffende woning;
- c. aannemelijk is dat op geen enkele andere wijze overlast wordt veroorzaakt.

15.6.3 Binnenplans afwijken t.b.v. bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van het bepaalde in 15.5.1 ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten zoals genoemd in milieucategorie A en B van de lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bij de regels behorende Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging, in de woning en/of bijgebouw(en) met dien verstande dat:

- a. degene die de activiteit uitoefent, tevens de bewoner is van de woning;
- b. de bedrijfsuitoefening in zijn uiterlijke verschijningsvorm ondergeschikt is aan de woning en de woonomgeving.
- c. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid welke op grond van artikel 2.1, lid 1, onder e. van de Wabo vergunningplichtig is, tenzij het betreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden wel verantwoord is;
- d. geen sprake is van ontoelaatbare publieks- of verkeersaantrekkende, mede in verband met eventueel reeds in de directe omgeving aanwezige beroepsvestigingen;
- e. op geen enkele andere wijze overlast wordt veroorzaakt.
- f. voldoende is of kan worden voorzien in parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers;
- g. geen detailhandel plaatsvindt, anders dan in ter plaatse vervaardigde goederen.
- h. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, met een maximum van 80 m².

15.6.4 Binnenplans afwijken aantal kamers t.b.v. bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van het bepaalde in 15.1.3 onder h ten behoeve van het toestaan van bed & breakfast in maximaal 4 kamers.

15.7 Wijzigingsbevoegdheid

15.7.1 Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van horeca

- a. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Wonen - 3 wijzigen, zodanig dat een aanduiding 'horeca van categorie 1' of 'horeca van categorie 2' wordt toegevoegd, ten behoeve van een horeca-inrichting van de categorie 1 respectievelijk categorie 2, met dien verstande dat:

1. in geval van inrichtingen die in hoofdzaak gericht zijn op het verstrekken van alcoholhoudende dranken, het plan slechts kan worden gewijzigd indien zich binnen een straal van 250 m van het beoogde vestigingspunt geen dergelijke horeca-inrichtingen van de categorie 1, 2 of 3 bevinden;
 2. in geval van inrichtingen die in hoofdzaak gericht zijn op het verstrekken van maaltijden, het plan alleen kan worden gewijzigd indien zich binnen een straal van 250 m van het beoogde vestigingspunt niet meer dan 2 dergelijke horeca-inrichtingen van de categorie 1, 2 of 3 bevinden;
 3. geen sprake mag zijn van strijd met rijks-, provinciaal dan wel gemeentelijk beleid;
- b. Burgemeester en wethouders verklaren op de gewijzigde bestemming de regels van het plan van overeenkomstige toepassing.

Artikel 17 Waarde - Cultuurhistorie (dubbelbestemming)

Plan: Udenhout beschermd dorpsgezicht
Status: onherroepelijk
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0855.BSP2008017-e001

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Cultuurhistorie (dubbelbestemming) aangewezen gronden zijn, naast de andere aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), tevens bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden.

17.2 Voorrangsbepaling

Waar een basisbestemming, aangegeven op de verbeelding, samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen met betrekking tot de basisbestemming zijn in dat geval uitsluitend van toepassing voorzover deze niet strijdig zijn met bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

17.3 Bouwregels

17.3.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden in het algemeen de volgende bepalingen:

- a. bestaande bebouwing welke krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk is opgericht en in overeenstemming is met de bestemming volgens dit plan, maar afwijkend is van één of meer bebouwingsregels, wordt geacht aan het plan te voldoen. Hieronder wordt tevens vergunde bebouwing verstaan, die nog moet worden opgericht.
- b. het is verboden scheidende muren van afzonderlijke panden te doorbreken waardoor onderling panden gekoppeld worden.

17.3.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-rijksmonument' en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-gemeentelijk monument' geldt dat, mede gelet op en met inachtneming van het bepaalde in artikel 19.5:
 1. uitsluitend gebouwen mogen worden opgericht met inachtneming van de bestaande:
 - goothoogte;
 - bouwhoogte;
 - bouwdiepte;
 - voorgevelrooilijn;
 - pandbreedte;
 - kapvorm;
 - dakhelling;
 - nokrichting van de kap;
 - hoogte van de begane grondse bouwlaag;
 - aantal bouwlagen,

zoals is aan te merken op basis van de laatst verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en voorzover die vergunning betrekking heeft op bovenstaande opsomming. Bij het ontbreken van deze omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk geldt de bestaande situatie ten tijde van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan;

1. ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' de begane grondse bouwlaag niet mag worden bebouwd;
2. de gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd,
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' geldt dat:
 1. uitsluitend gebouwen mogen worden opgericht met inachtneming van de bestaande:
 - goothoogte;
 - bouwhoogte;
 - voorgevelrooilijn;
 - pandbreedte;
 - kapvorm;
 - dakhelling;
 - nokrichting van de kap;
 - hoogte van de begane grondse bouwlaag;
 - aantal bouwlagen,

zoals is aan te merken op basis van de laatst verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en voorzover

die vergunning betrekking heeft op bovenstaande opsomming. Bij het ontbreken van deze omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk geldt de bestaande situatie ten tijde van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan, mits niet strijdig met de op het tijdstip van terzakelegging van het ontwerpplan geldende regelgeving;

1. ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' de begane grondse bouwlaag niet mag worden bebouwd;
2. de gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd,
- c. ten aanzien van overige gebouwen waarbij geen sprake is van een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-rijksmonument', 'specifieke bouwaanduiding-gemeentelijk monument' of 'specifieke bouwaanduiding-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' geldt dat gebouwen mogen worden vernieuwd, vervangen of veranderd met dien verstande dat:
 1. uitsluitend gebouwen mogen worden opgericht met inachtneming van de bestaande:
 - goothoogte;
 - bouwhoogte;
 - dakhelling;
 - kapvorm;
 - nokrichting van de kap;

zoals is aan te merken op basis van de laatst verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en voorzover die vergunning betrekking heeft op bovenstaande opsomming. Bij het ontbreken van deze omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk geldt de bestaande situatie ten tijde van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan;

1. voor het overige bebouwing mogelijk is met inachtneming van de onderliggende basisbestemming;
2. ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' de begane grondse bouwlaag niet mag worden bebouwd.

17.3.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de bebouwingsregels met bijbehorende afwijkingsregels voorzover bij de voorkomende onderliggende basisbestemmingen zijn opgenomen.

17.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de bebouwingsregels met bijbehorende afwijkingsregels voorzover die bij de voorkomende onderliggende basisbestemmingen zijn opgenomen.

17.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, nadere eisen te stellen bij gemeentelijke en rijksmonumenten aan het materiaalgebruik en de kleurstelling voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede aan de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, nadat de monumentencommissie is gehoord.

Tevens zijn burgemeester en wethouders bevoegd bij gemeentelijke en rijksmonumenten ten behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde nadere eisen te stellen aan de situering van deze gebouwen en bouwwerken binnen het beschermd stadsgezicht, nadat de monumentencommissie is gehoord.

17.5 Afwijken van de bouwregels

17.5.1 Binnenplans afwijken

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van de voorwaarden in 17.5.2, omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van:

- a. het bepaalde in 17.3.1 onder b voor wat betreft het doorbreken van scheidende muren van afzonderlijke panden waarbij maximaal twee panden onderling gekoppeld kunnen worden;
- b. het bepaalde in 17.3.2 onder a sub 1 voor wat betreft de goothoogte, bouwhoogte, bouwdiepte, pandbreedte, kapvorm, nokrichting, dakhelling, hoogte van de begane grondse bouwlaag en het aantal bouwlagen;
- c. het bepaalde in 17.3.2 onder b sub 1 voor wat betreft de goothoogte, bouwhoogte, kapvorm, pandbreedte, nokrichting, dakhelling, hoogte van de begane grondse bouwlaag en het aantal bouwlagen;
- d. het bepaalde in 17.3.2 onder c sub 1.

17.5.2 Voorwaarden

Omgevingsvergunning voor het binnenplans afwijken van de bouwregels kan slechts worden verleend indien:

- a. de cultuurhistorische waarden van het object en / of zijn directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast;

- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht;
- c. de maximale hoogte binnen de basisbestemming niet wordt overschreden;

en nadat de monumentencommissie is gehoord.

Tevens gelden ten aanzien van het koppelen van panden via het doorbreken van scheidende muren van afzonderlijke panden de volgende voorwaarden:

- a. de karakteristiek van de panden blijft gewaarborgd;
- b. de directe individuele toegankelijkheid van de panden blijft gewaarborgd;
- c. de bebouwingskarakteristiek van het straatbeeld waarvan de panden deel uitmaken wordt niet geschaad.

17.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

17.6.1 Verboden

Het is verboden op de als 'Waarde - Cultuurhistorie (dubbelbestemming)' bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verbreden, verleggen of wijzigen van het profiel van wegen, pleinen e.d. gelegen binnen de basisbestemming Verkeer-Verblijf en Groen;
- b. het verwijderen van waardevolle boombeplanting zoals weergegeven in de bijlage Boomwaardekaart;
- c. het ophogen, het afgraven, verharderen of ontgronden van gronden en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur over een oppervlakte van meer dan 30 m²;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,50 m, tenzij deze in het kader van onderzoek naar mogelijk te verwachten archeologische waarden/vindplaatsen worden uitgevoerd;
- e. het slopen van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of delen van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, anders dan ter uitvoering van een bouwplan waarvoor vergunning is verleend.

17.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 17.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. betrekking hebben op werken of werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 30 m² zoals bedoeld in 17.6.1 onder c en / of betrekking hebben op werken of werkzaamheden op gronden die zijn gelegen achter de achtergevelrooilijn of het verlengde daarvan;
- d. in het kader van onderzoek naar mogelijk te verwachten archeologische waarden worden uitgevoerd;
- e. in overeenstemming zijn met een op grond van de Monumentenwet 1988 of de Monumentenverordening gemeente Tilburg verleende vergunning;
- f. noodzakelijk zijn voor het gedeeltelijk veranderen of het gedeeltelijk vernieuwen van een bouwwerk overeenkomstige een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk.

17.6.3 Voorwaarden verlenen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

De in 17.6.1 genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de cultuurhistorische waarden van het gebied;
- b. de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht;

en nadat de monumentencommissie is gehoord.

Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Actualiteit: maandelijks

Identificatie gebouw

Identificatienummer van het gebouw.

Type

Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.

Gebouw status

De status van het gebouw.

Oppervlakte gebouw (omtrek)

Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.

Bouwjaar

Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.

Aantal verblijfsobjecten

Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.

Aantal gebruiksdoelen

Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.

Identificatie gekozen verblijfsobject ¹

Identificatienummer van het verblijfsobject.

Status

Status van het verblijfsobject.

Gebruiksdoel

Functie van het verblijfsobject.

Oppervlakte

Aantal m2 van het verblijfsobject.

Adresgegevens

Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Bestemmingsplankaart

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren. conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden gegevens getoond over de bestemmingsplaninformatie van de gekozen locatie. De bestemmingsplankaart geeft informatie over de bestemmingsplannenregels, een kaart van de situatie en een legenda. Een Bestemmingplankaart kan de volgende type ruimtelijke plannen bevatten: Bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit en gerechtelijke uitspraak.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- [Bestemmingsrapport](#) een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

Bestemmingsrapport

Kenmerk

Schoorstraat 13, 5071RA Udenhout, 61800194

Datum

28-02-2018



-
- [Percelenrapport](#) een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
 - [Eigenarenrapport](#) een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
 - [Hypotheekrapport](#) een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.