



Uitbreidingsplan Nuenen-West

Uitwerkingsplan 2 Voorschriften

projectnummer 416584
definitief
7 november 2017

Uitbreidingsplan Nuenen-West

Uitwerkingsplan 2

Voorschriften

definitief
7 november 2017

Voorontwerp: -
Ontwerp: 8 augustus 2017
Vastgesteld: 7 november 2017

Opdrachtgever
Nuenen West B.V.
Postbus 6540
5671 GN Eindhoven

Inhoudsopgave

		Blz.
1	Inleidende bepalingen	1
Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	7
2	Bestemmingsbepalingen	8
Artikel 3	Verkeer	8
Artikel 4	Verkeer – Verblijfsgebied	10
Artikel 5	Woongebied – 1	11
3	Algemene bepalingen	14
Artikel 6	Anti - dubbeltelbepaling	14
Artikel 7	Veiligheidszone - lpg	15
Artikel 8	Voorwaardelijke verplichting	16
4	Overgangs- en slotbepalingen	17
Artikel 9	Overgangsbepalingen	17
Artikel 10	Titel	18
Kaart		19

1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

a. het plan:

het uitwerkingsplan "Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 2", bestaande uit de kaart en deze voorschriften;

b. kaart:

de uitwerkingskaart, bestaande uit 1 kaartblad, tekeningnummer 03-416584-BP-VO-UWD-170629, deel uitmakende van het plan;

c. aaneengesloten:

het aan elkaar bouwen van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

d. aaneengebouwde woning:

woning waarbij het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde hoofdgebouwen;

e. halfvrijstaande woning:

woning waarbij het hoofdgebouw grenst aan een ander hoofdgebouw en/of de aan- of uitbouwen en/of aangebouwde bijgebouwen van twee verschillende hoofdgebouwen aan elkaar grenzen, met dien verstande dat niet meer dan twee hoofdgebouwen aan elkaar mogen grenzen;

f. gevellijn:

een op de kaart aangegeven aanduiding die de oriëntatie van de voorgevel van het hoofdgebouw aangeeft. Een (hoek)perceel kan meerdere gevellijnen hebben;

g. vrijstaande woning:

woning waarbij het hoofdgebouw en/of de aan- of uitbouwen en/of aangebouwde bijgebouwen van twee verschillende hoofdgebouwen los van elkaar staan.

Naast deze voorschriften zijn van toepassing de voorschriften van het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Nuenen-West". Volledigheidshalve zijn deze begrippen hieronder opgenomen evenals het artikel 'wijze van meten'. Aangezien deze cursief gedrukte begrippen letterlijk uit het moederplan zijn overgenomen, is ook de nummering uit het moederplan overgenomen.

"c. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

d. aan- of uitbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwde, en vanuit dat hoofdgebouw rechtstreeks toegankelijke ruimte, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw, maar daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is – maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap – met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is, toegankelijk vanuit het hoofdgebouw en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is;

e. afrastering:

rasterwerk waarmee een deel van een perceel wordt omheind. Een afrastering is transparant en met palen in de grond verankerd. Deze palen worden onderling verbonden door draad of gaas;

f. archeologisch advies:

advies door een organisatie die werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

g. archeologische begeleiding:

begeleiding uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

h. archeologisch onderzoeksgebied:

gebied waar naar verwachting behoudenswaardige archeologische waarden voorkomen, maar waar deze nog niet zijn vastgesteld;

i. archeologisch waardevol gebied:

gebied met behoudenswaardige archeologische waarden;

j. archeologisch onderzoek:

inventariserend veldonderzoek uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

k. archeologische opgraving:

opgraving uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) waarbij de aanwezige archeologische waarden worden veiliggesteld;"

l. archeologische waarden:

waarden van een terrein in verband met de zich daarin bevindende oudheidkundige zaken die van belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap en/of hun cultuurhistorische waarde;

m. bebouwingspercentage:

het percentage van gronden, nader bepaald in de voorschriften, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

n. begane grond:

de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau;

o. bijgebouw:

een vrijstaand gebouw of aan het hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

p. bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder (ruimte onder peil) en zolder (ruimten onder de kap);

q. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

r. bouwveld:

een aaneengesloten verzameling bouwpercelen welke een stedenbouwkundige samenhang vertonen en door wegen en/of groenvoorzieningen en/of watergangen c.q. - partijen wordt begrensd;

s. bouwvlak:

een als zodanig op de kaart aangegeven gebied, waarop bebouwing is toegestaan;

t. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

u. bouwwerk, geen gebouw zijnde:

elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde;

v. bruto vloeroppervlakte (b.v.o.):

de som van de buitenwerks en horizontaal gemeten oppervlakten van de in pandige vloeren - horizontale vlakken ter plaatse van trappen, hellingen en vides daaronder begrepen - voorzover de ruimten waarbinnen de vloeren zich bevinden een grotere inwendige hoogte hebben dan 1,5 m;

w. dak:

een gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk;

x. detailhandel:

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

y. detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, waaronder detailhandel in auto's, boten, caravans en tenten en grove bouwmaterialen;

z. dienstverlening:

dienstverlening met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksaantrekkelijke functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool,

videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, hypotheekverstrekker, postkantoor, telefoon-/telegraaf-/ telexdienst, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, alsmede door naar aard en uitstraling overeenkomstige activiteiten;

*aa. extensief recreatief medegebruik:
die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen;*

*bb. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;*

*cc. geluidgevoelig object:
een geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder;*

*dd. hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, exclusief aan- en uitbouwen;*

*ee. horecavoorziening:
een bedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken;*

*ff. kap:
een constructie van dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°;*

*gg. kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico is bepaald, die in acht genomen moet worden;*

*hh. lichtkoepel:
een ondergeschikte, transparante dakopbouw bij platte of flauwhellende daken, waarvan de oppervlakte maximaal 5 m² en de hoogte ten opzichte van het dakvlak maximaal 0,5 m bedraagt en de dakopbouw op minimaal 0,5 m van de betreffende dakranden is gesitueerd;*

*ii. maatschappelijke voorzieningen:
voorzieningen ten behoeve van medische, sociale, culturele of religieuze activiteiten, voorzieningen ten dienste van onderwijs, sporten gymnastieklokalen, kinderopvang, alsmede overheidsdiensten met een overwegend openbaar karakter;*

*jj. nutsvoorzieningen
voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, collectieve energievoorzieningen (o.a. warmtepompen) en apparatuur voor telecommunicatie.*

kk. ondergeschikte bouwdelen:

bouwdelen die qua aard en omvang ondergeschikt zijn aan het bijbehorende gebouw, zoals bijvoorbeeld schoorstenen, lichtkoepels en balkonhekken;

ll. overkapping:

een bouwwerk zonder eigen wanden dat aan tenminste een deel van één zijde een gesloten wand kent;

mm. parkeervoorzieningen:

elke al dan niet overdekte stallinggelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer;

nn. plaatsgebonden risico:

het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermd individu op een bepaalde locatie naar aanleiding van een incident met gevaarlijke stoffen. Voor het PR zijn getalsnormen vastgesteld. Voor nieuwe situaties is de maximale toelaatbare overlijdenskans van een persoon 10-6 /jaar (1 op een miljoen). Dit betekent dat bij nieuwe situaties de grenswaarde wordt overschreden als zich woningen of andere kwetsbare objecten, zoals opgenomen in het Besluit externe veiligheid, tussen de 10-6 risicocontour en de inrichting of transportroute bevinden;

oo. praktijkruimte:

een ruimte in een woning, waarin een al dan niet publieksaantrekkelijke beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis wordt uitgeoefend;

pp. publieksaantrekkelijke beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

een min of meer publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

qq. risicovolle inrichting:

een inrichting waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het plaatsgebonden risico of een risicoafstand moet worden aangehouden dan wel andere inrichtingen, waarvan het plaatsgebonden risico, berekend volgens de op grond van het Bevi vastgestelde regels, hoger is of kan zijn dan 10-6 per jaar. Of een inrichting waarvoor regels gelden krachtens artikel 8.40 van de wet Milieubeheer.

rr. seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomaten-hal, sekstheater, parenclub en (raam)prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massage salon, al dan niet in combinatie met elkaar;

ss. voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

tt. watermachine:

het geheel van functies en voorzieningen gelegen binnen (en gedeeltelijk buiten) het plangebied dat nodig is voor het hydrologisch neutraal verwerken van hemelwater dat valt binnen (en gedeeltelijk buiten het) plangebied;

uu. wooneenheid:

een (deel) van een gebouw geschikt ten behoeve van wonen, waarin een zelfstandig huishouden kan worden gevoerd doordat elke eenheid beschikt over de daartoe strekkende voorzieningen, zoals sanitair en kookgelegenheid;

vv. woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden."

Artikel 2 Wijze van meten

"Indien krachtens dit plan een meting moet worden verricht, dan moet de volgende wijze van meten worden toegepast:

a. afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand tussen de zijdelingse perceelsgrens(zen) van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

b. bebouwde oppervlakte:

de buitenwerks gemeten oppervlakte van het op één bouwperceel staande c.q. op te richten gebouw, gebouwencomplex of ander bouwwerk, gemeten op één meter boven peil;

c. bebouwingshoogte/hoogte:

de hoogte in meters van het hoogste punt van een bouwwerk, gemeten vanaf peil, met dien verstande, dat bij de meting van de bebouwingshoogte van een gebouw schoorstenen, lichtkoepels, balkonhekken en dergelijke aan een gebouw ondergeschikte bouwdelen buiten toepassing blijven;

d. diepte van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw:

de diepte van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw wordt loodrecht gemeten vanaf de gevel van het hoofdgebouw, waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd;

e. goothoogte:

de hoogte in meters van de druiplijn, de bovenkant van de goot, het boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel, gemeten vanaf peil;

f. peil:

1. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein."

2 Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Verkeer

3.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor "Verkeer (V)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'rijstroken doorgaand verkeer' voor doorgaande wegen met ten hoogste 2x1 rijstroken, uitgezonderd opstelstroken, busstroken en gronden benodigd voor rotondes en kruisingen;
- b. parallelwegen, ventwegen, overige wijkontsluitingswegen, fiets- en voetpaden;
- c. een Hoogwaardig Openbaar Vervoerverbinding (HOV);
- d. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- e. waterpartijen en -gangen, waterberging en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. beeldende kunstwerken;
- j. historisch groen ter plaatse van de aanduiding 'historisch groen' en 'historisch groen - laanbeplanting';
- k. archeologisch onderzoeksgebied zoals bedoeld in artikel 9; één en ander met bijbehorende voorzieningen.

3.2. Nadere detaillering van de doeleinden

3.2.1. De wegen Boord, Dubbestraat en Bakertse Landweg zijn uitsluitend bedoeld voor ontsluiting van de aangrenzende (woon)percelen alsmede voor langzaam verkeer.

3.2.2. Rijstroken voor een HOV zijn uitsluitend toegestaan op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'rijstroken doorgaand verkeer'.

3.3. Bouwvoorschriften

3.3.1. Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede gebouwen ten behoeve van een HOV-verbinding en nutsvoorzieningen.

3.3.2. De bebouwing dient te voldoen aan de volgende maatvoering:

- a. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m;
- b. de gezamenlijk bebouwde oppervlakte van gebouwen ten behoeve van een HOV mag maximaal 100 m² bedragen en de bebouwingshoogte mag maximaal 4 m bedragen;
- c. de bebouwde oppervlakte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag maximaal 15 m² bedragen en de bebouwingshoogte mag maximaal 3 m bedragen.

3.4. Aanlegvergunning bij historisch groen

3.4.1. Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'historisch groen' of 'historisch groen - laanbeplanting' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. *ontgronden, verlagen of afgraven, ophogen, verdichten, verplaatsen of egaliseren van grond, inclusief het graven van sleuven en het leggen van (ondergrondse) leidingen;*
- b. *het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;*
- c. *het verrichten van werken of werkzaamheden die beschadigingen van wortels, stam of kroon van de betrokken boom tot gevolg kunnen hebben.*

3.4.2. *Het bepaalde in 3.4.1 is niet van toepassing indien:*

- a. *een kapvergunning is verleend;*
- b. *de houtopstand om andere, van overmacht getuigende redenen reeds eerder is geveld, danwel door een calamiteit teniet is gegaan.*

3.4.3. *De werken en werkzaamheden als bedoeld in 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door de uitvoering van de werken of werkzaamheden of door de gevolgen daarvan geen onherstelbare schade aan de betrokken bomen toegebracht wordt. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om:*

- a. *voorwaarden te verbinden aan de in 3.4.1 bedoelde aanlegvergunning ter vermindering of ter voorkoming van schade die de in 3.4.1 genoemde werken of werkzaamheden of de gevolgen daarvan aan de betrokken bomen zouden kunnen toebrengen. Onder schade wordt tevens begrepen een vermindering of verslechtering van groeimogelijkheden;*
- b. *ten behoeve van de aanlegvergunning voor de onder 3.4.1 genoemde werken/werkzaamheden een bomeneffectanalyse van een onafhankelijk boomtechnisch adviesbureau te eisen.*

3.4.4. *De werken en werkzaamheden als bedoeld in 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door de uitvoering van de werken of werkzaamheden de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die mogelijkheden c.q. waarde niet in onevenredige mate worden verkleind en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.*

3.4.5. *Het in 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:*

- a. *werken en werkzaamheden die het normale onderhoud of beheer betreffen;*
- b. *werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis.*

3.5. Gebruiksbeplating

3.5.1. *Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken of te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.*

3.5.2. *Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 3.5.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.*

3.5.3. *Overtreding van het bepaalde in 3.4.1. en 3.5.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.*

Artikel 4 Verkeer – Verblijfsgebied

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- d. wegen en straten met ten hoogste 2 rijstroken, waarbij opstelstroken, busstroken en gronden benodigde voor rotondes en kruisingen niet worden meegeteld;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. beeldende kunstwerken;
- k. waterpartijen en -gangen, waterberging en andere waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwvoorschriften

4.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten en straatmeubilair.

4.2.2. Bebouwing

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende maatvoering:

- a. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.3. Gebruiksbeplating

4.3.1. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken of te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

4.3.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 4.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

4.3.3. Overtreding van het bepaalde in 4.3.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 5 Woongebied – 1

5.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - I' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder begrepen zorgwoningen met gemeenschappelijke ruimten en wooneenheden;
- b. verkeers- en verblijfsdoeleinden in de vorm van ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden;
- c. langzaam verkeersverbindingen tussen bouwvelden, ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied verbinding langzaam verkeer';
- d. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- e. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- f. tuinen en erven;
- g. waterpartijen, waterberging en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen, waaronder collectieve energievoorzieningen in de vorm van warmtepompen;

één en ander met bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwvoorschriften

5.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende voorschriften:

- a. het aantal te bouwen wooneenheden bedraagt niet meer dan 158;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd uitgesloten' worden hoofdgebouwen uitsluitend vrijstaand of halfvrijstaand gebouwd, waarbij geldt dat:
 1. maximaal 30% van het bouwperceel, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot een maximum van 350 m², wordt bebouwd;
 2. hoofdgebouwen worden gebouwd in 1 bouwlaag met kap, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m en de bouwhoogte maximaal 9 m bedraagt;
- c. vrijstaande woningen worden aan beide zijden minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd;
- d. hoofdgebouwen worden voor maximaal 50% van het bouwveld gebouwd in 1 bouwlaag met kap, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m en de bebouwingshoogte maximaal 10 m bedraagt én voor maximaal 50% van het bouwveld gebouwd in 2 bouwlagen met kap, waarbij de goothoogte maximaal 6,5 m en de bebouwingshoogte maximaal 18 m bedraagt;
- e. in afwijking op het bepaalde in lid d. is ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' een bouwhoogte van 3 bouwlagen met kap toegestaan, waarbij de goothoogte maximaal 9 m en de bebouwingshoogte maximaal 20 m mag bedragen;
- f. hoofdgebouwen worden uitsluitend afgedekt met een kap;
- g. hoofdgebouwen mogen aaneen worden gebouwd tot maximaal 4 woningen onder één kap;

- h. in afwijking op het bepaalde in lid g. worden hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengesloten' aaneengesloten gebouwd, met dien verstande dat ten minste 90% van de aanduiding 'aaneengesloten' aaneengesloten wordt gebouwd met uitzondering van openbaar gebied;
- i. indien sprake is van meer dan 4 aaneengebouwde woningen aan elkaar, exclusief aan- en uitbouwen, varieert minimaal 50% van de afzonderlijke hoofdgebouwen (bestaande uit 4 aaneengebouwde woningen) onderling in goothoogte alsmede in bebouwingshoogte;
- j. oriëntatie van de voorgevel van de hoofdgebouwen aan de randen van de bouwvelden is afgestemd op de op de kaart aangegeven gevellijn;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'voorgevelrooilijn - 1' worden hoofdgebouwen in de bestemmingsgrens gebouwd, met dien verstande dat minimaal 20% van de hoofdgebouwen minimaal 2 m en maximaal 4 m uit de bestemmingsgrens wordt gebouwd.

5.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende voorschriften:

- a. aan- en uitbouwen worden opgenomen in het hoofdgebouw alsmede bijgebouwen voor het parkeren, met dien verstande dat bij aaneengebouwde hoofdgebouwen een bijgebouw ten behoeve van het parkeren aan de achterzijde is toegestaan;
- b. bijgebouwen bij aaneengebouwde hoofdgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van 3 m achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal 60 m² met inachtneming van het bepaalde in 5.2.2, lid b. onder 1.;
- d. indien de oppervlakte van de gronden gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan meer bedraagt dan 200 m² mag, in afwijking van het voorgaande de genoemde oppervlakte van 60 m² worden vermeerderd met 10% van deze overmaat met een maximum van 90 m²;
- e. indien de oppervlakte van de gronden gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, meer bedraagt dan 500 m², dan mag, in afwijking van het voorgaande, de genoemde oppervlakte van 90 m² worden vermeerderd met 10% van deze overmaat met een maximum van in totaal 120 m²;
- f. in aanvulling op het bepaalde onder c., d. en e. geldt voor de gronden gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan dat minimaal 25 m² onbebouwd dient te blijven;
- g. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
- h. de bebouwingshoogte bedraagt maximaal 6,5 m;
- i. vrijstaande bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met een kap.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende voorschriften:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de hoogte van erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevel niet meer bedragen dan 1 m;

- c. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de hoogte van pergola's niet meer bedragen dan 3 m.
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van geluidswerende voorzieningen niet meer bedragen dan 3 m.

5.3 Specifieke gebruiksvoorschriften

5.3.1 Parkeren

Voor het parkeren gelden de volgende voorschriften:

- a. per bouwperceel dienen bij halfvrijstaande en vrijstaande woningen ten minste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- b. bij gestapelde woningen dienen gezamenlijk ten minste 1,5 parkeerplaatsen per woning gezamenlijk op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- c. bij aaneengebouwde woningen dienen ten minste 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein te worden gerealiseerd danwel op enige afstand in het uitwerkingsgebied.

5.3.2 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen de bestemming "Woongebied - I" is het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. de activiteit mag niet vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer zijn;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

5.3.3 Gebruik van bijgebouwen voor bewoning

Het is verboden:

- a. bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- b. gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting.

3 Algemene bepalingen

Artikel 6 Anti - dubbeltelbepaling

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 Veiligheidszone - lpg

7.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten, zoals genoemd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden gerealiseerd.

7.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1, met dien verstande dat:

- a. voldaan wordt aan de normen die gelden voor het plaatsgebonden risico;
- b. indien sprake is van toename van het groepsrisico, hiervoor een verantwoording plaatsvindt.

Artikel 8 Voorwaardelijke verplichting

8.1 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruik van de gronden conform de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' ex artikel 3 en 'Woongebied - I' ex artikel 4 van deze voorschriften, is alleen toegestaan indien voldoende waterberging vooraf wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden in overeenstemming met de uitgangspunten voor hydrologisch neutraal ontwikkelen volgens de keur van Waterschap de Dommel.

8.2 Voorwaardelijke verplichting geluidswerende voorzieningen

Het gebruik van de gronden conform de bestemming 'Woongebied – I' ex artikel 4 van deze voorschriften, is alleen toegestaan indien is aangetoond de woningen voldoen en blijven voldoen aan de grenswaarden voor goede ruimtelijke ordening vanuit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 9 Overgangsbepalingen

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

9.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Titel

Het plan, waarvan deze voorschriften deel uitmaken, is genaamd:

"Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 2" van de gemeente Nuenen c.a..

Kaart

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
T. (616) 2
E. lex.runia@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2017

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.