

INHOUD

REGELS

| | | |
|------------|--------------------------------|----------|
| 1 | INLEIDENDE REGELS | 1 |
| ARTIKEL 1 | BEGRIPPEN | 1 |
| ARTIKEL 2 | WIJZE VAN METEN | 3 |
| 2 | BESTEMMINGSREGELS | 5 |
| ARTIKEL 3 | WONEN | 5 |
| ARTIKEL 4 | GROEN | 5 |
| ARTIKEL 5 | VERKEER | 6 |
| 3 | ALGEMENE REGELS | 7 |
| ARTIKEL 6 | ANTI-DUBBELTELREGEL | 7 |
| ARTIKEL 7 | ALGEMENE GEBRUIKSREGELS | 7 |
| ARTIKEL 8 | ALGEMENE ONTHEFFINGSREGELS | 7 |
| ARTIKEL 9 | ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS | 8 |
| 4 | OVERGANGS EN SLOTREGELS | 9 |
| ARTIKEL 10 | OVERGANGSRECHT | 9 |
| ARTIKEL 11 | SLOTREGEL | 10 |

DE PLANKAART

plankaart met verklaring

tekeningnummer: 12735

1 INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1 BEGRIPPEN

In deze regels wordt verstaan onder:

het plan

het bestemmingsplan Geldropsedijk-Wettenseind van de gemeente Nuenen;

de plankaart

de plankaart van het bestemmingsplan Geldropsedijk-Wettenseind, bestaande uit de kaart met tekeningnummer 12735;

aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

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;

aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerp-technisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

bebouwing

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

bebouwingsgrens

een op de projectkaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

bestemmingsgrens

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in 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 en het vergroten van een standplaats;

bouwperceel

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

bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

bouwvlak

een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;

bouwwerk

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

erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

gebouw

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

gebruiken

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

ontheffing

een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

overkapping

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;

peil

- a voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

prostitutie

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

seksinrichting

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

uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw;

wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

woning

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

wooneenheid

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat niet in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

- 2.1** Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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 van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

de oppervlakte van een bouwwerk

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

- 2.2** Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.
- 2.3** Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de analoge kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2 BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 3 WONEN

3.1 *bestemmingsomschrijving*

De op de plankaart voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maximaal 24 woningen in de bestemmingscategorie wonen 1, met dien verstande dat per bouwvlak maximaal 4 woningen zijn toegestaan;
- b maximaal 15 wooneenheden in de bestemmingscategorie wonen 2, met dien verstande dat per bouwvlak maximaal 1 wooneenheid is toegestaan;
- c aan huis verbonden beroepen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

3.2 *bouwregels*

3.2.1 Wooneenheden en hoofdgebouwen van woningen dienen te voldoen aan de volgende normen:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b goothoogte in de bestemmingscategorie wonen 1 maximaal 7 m;
- c goothoogte in de bestemmingscategorie wonen 2 maximaal 3 m;
- d bouwhoogte in de bestemmingscategorie wonen 1 maximaal 10 m;
- e bouwhoogte in de bestemmingscategorie wonen 2 maximaal 4,5 m;

3.2.2 Aanbouwen zijn niet toegestaan

3.2.3 Uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan in de bestemmingscategorie wonen 1 en dienen te voldoen aan de volgende normen:

- a niet gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvrije zone;
- b goothoogte maximaal 3 m;
- c bouwhoogte maximaal 4,5 m;
- d oppervlakte bijgebouwen per woning maximaal 15 m²;

3.2.4 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal voor:

- | | |
|--|------|
| – erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw | 1 m; |
| – erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw | 2 m; |
| – overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 2 m. |

ARTIKEL 4 GROEN

4.1 *bestemmingsomschrijving*

De op de plankaart voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
 - b paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen, parkeervoorzieningen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

4.2 bouwregels

- 4.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- 4.2.2 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal voor:
- | | | |
|---|--|------|
| a | lichtmasten | 6 m; |
| b | overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 2 m. |

ARTIKEL 5 VERKEER**5.1 bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen en straten, wandel- en fietspaden;
 - b parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
 - c waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 bouwregels

- 5.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
- 5.2.2 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaan-
duiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 2 m.

3 ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 6 ANTI-DUBBELTELREGEL

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

ARTIKEL 7 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

- 7.1** Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt in elk geval verstaan:
- a een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
 - b een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
 - c een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

ARTIKEL 8 ALGEMENE ONTHEFFINGSREGELS

- 8.1** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:
- a in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
 - b de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
 - c de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
 - d de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m.
- 8.2** Ontheffing als bedoeld in artikel 8.1 kan slechts worden verleend, mits:
- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - b het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

ARTIKEL 9 ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

4 OVERGANGS EN SLOTREGELS

ARTIKEL 10 OVERGANGSRECHT

10.1 overgangsrecht bouwwerken

- 10.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan/inpassingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 10.1.2 Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- 10.1.3 Artikel 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

10.2 overgangsrecht gebruik

- 10.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan/inpassingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 10.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 10.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 10.2.3 Indien het gebruik, bedoeld artikel 10.2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 10.2.4 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.

10.3 hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

ARTIKEL 11 SLOTREGEL

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Geldropse dijk-
Wettenseind.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....