



Uitbreidingsplan Nuenen West

Uitwerkingsplan 3 Voorschriften

projectnummer 0411947.00
definitief revisie 01
12 juni 2018

Uitbreidingsplan Nuenen West

Uitwerkingsplan 3

Voorschriften

definitief revisie 01
12 juni 2018

Auteurs

M.L. Kornet
G.E. La Rose

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	3
2	Bestemmingsbepalingen	4
Artikel 3	Groen	4
Artikel 4	Maatschappelijk	5
Artikel 5	Verkeer – verblijfsgebied	6
3	Algemene bepalingen	7
Artikel 6	Algemene vrijstellingsregels	7
Artikel 7	Wijzigingsbepalingen	7
Artikel 8	Algemene procedurebepalingen	7
Artikel 9	Overgangsbepaling	8
Artikel 10	Voorwaardelijke verplichting	9
4	Slotbepalingen	10
Artikel 11	Titel	10
Kaart		11

1 Inleidende bepalingen

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

a. het plan:

het uitwerkingsplan "Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 3" met IMRO-nummer NL.IMRO.08200000BPUNuenWestUP3-, bestaande uit de kaart en deze voorschriften;

b. kaart:

de uitwerkingskaart, bestaande uit 1 kaartblad, tekeningnummer 05-411947-BP-OW-SCH-180226, deel uitmakende van het plan;

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;

c. aaneengesloten:

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

d. begane grond:

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

e. 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;

f. 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);

g. bouwvlak:

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

h. 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;

i. bouwwerk, geen gebouw zijnde:

elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde;

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

de som van de buitenwerks en horizontaal gemeten oppervlakten van de inpandige 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;

k. dak:

een gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk;

l. gebouw:

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

m. 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;

n. kap:

een constructie van dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°;

o. 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;

p. nutsvoorzieningen

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

q. ondergeschikte bouwdelen:

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

r. overkapping:

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

s. parkeervoorzieningen:

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

t. voorgevel:

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

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

Groen

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen;
- b. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- c. sport- en spelvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. beeldende kunstwerken;
- f. gedenktekens;
- g. retentievoorzieningen;
- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. water;
- j. een ondergronds bergbezinkbassin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - bergbezinkbassin',

een en ander met de bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde voor de in artikel 3.1 genoemde bestemming.

3.2.3 Overige regels

De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 3,00 meter bedragen, met dien verstande dat:

- a. de hoogte van erfafscheidingen maximaal 1,00 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van gedenktekens maximaal 2,00 meter mag bedragen;
- c. de hoogte van voorzieningen voor verlichting en verkeersgeleiding maximaal 8,00 meter mag bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen, van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- b. recreatiedoeleinden, behoudens extensief recreatief medegebruik en sport- en speldoeleinden.

Artikel 4

Maatschappelijk

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. onderwijsvoorzieningen;
- b. ondergeschikte activiteiten, waaronder buitenschoolse opvang, cursussen of informatieavonden;
- c. waterpartijen, waterberging en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;

één en ander met bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen voor de in artikel 4.1 genoemde bestemming;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen;
- c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2.2. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- b. hoofdgebouwen dienen afgedekt te worden met een kap;
- c. het aantal bouwlagen bedraagt niet meer dan 3;
- d. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is weergegeven.

4.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 120 m²;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6,5 meter.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering, de afmeting, de kapvorm en de nokhoogte, van de in 4.2.2 t/m 4.2.4.

genoemde bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:

- a. het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit zoals neergelegd in het beeldkwaliteitplan 'Nieuw dorp voor Nuenen';
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.3.2 Nadere eisen als bedoeld onder 4.3.1. kunnen tevens worden gesteld ten behoeve van het verkrijgen van een harmonieuze ruimtelijke opbouw van het plangebied.

Artikel 5

Verkeer – verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

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

5.2.2. 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.

5.3. Gebruiksbeplanning

5.3.1. 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.

5.3.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 5.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5.3.3. Overtreding van het bepaalde in 5.3.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

3 Algemene bepalingen

Artikel 6 Algemene vrijstellingsregels

6.1 Algemene vrijstellingen

Burgemeester en wethouders kunnen, voorzover niet reeds op grond van een andere bepaling van dit plan vrijstelling kan worden verleend, vrijstelling verlenen van de op de kaart of in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, mits hierdoor geen onevenredig afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefklimaat en/of de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

6.2 Gebouwen voor openbaar nut

Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling vrijstelling kan worden verleend, vrijstelling verlenen van het plan voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals telefooncellen, wachthuisjes, gasreducerstations, warmtepompen en schakelstations, mits de inhoud niet meer bedraagt dan 50 m³ en de goothoogte niet meer dan 3 m.

Artikel 7 Wijzigingsbepalingen

7.1. Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

7.2 Wijzigingsbevoegdheid voor onderwijsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemming van de gronden met de bestemmingen “Woongebied I – Uit te werken (WG I – U)” en “Woongebied II – Uit te werken (WG II – U)” te wijzigen ten behoeve van de realisatie van onderwijsvoorzieningen, met dien verstande dat het oppervlakte aan toegelaten onderwijsvoorzieningen binnen het plangebied niet meer bedraagt dan 22.000 m².

Artikel 8 Algemene procedurebepalingen

8.1 Procedureregels bij vrijstelling

Bij het verlenen van vrijstelling overeenkomstig een in dit plan opgenomen vrijstellingsbevoegdheid, nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht.

- a. Het ontwerpbesluit strekkende tot vrijstelling met bijbehorende stukken ligt gedurende 2 weken ter inzage.

- a. De terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts op de in de gemeente gebruikelijke wijze.
- b. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen tegen het ontwerpbesluit kenbaar te maken bij burgemeester en wethouders.
- c. Burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt, de beslissing daaromtrent mede.

8.2 Procedureregels bij wijziging

Indien het plan overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt gewijzigd, dient bij de voorbereiding van het besluit tot wijziging of uitwerking de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd.

Artikel 9

Overgangsbepaling

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

Voorwaardelijke verplichting

10.1 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruik van de gronden conform de bestemming 'Maatschappelijk' ex artikel 3 en 'Verkeer - verblijfsgebied' 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.

4 Slotbepalingen

Artikel 11

Titel

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

"Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 3" 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. (06) 51256040
E. guido.larose@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.