

Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 1

Voorschriften

projectnr. 201717

Revisie 06

26 oktober 2011

datum vrijgave

26 oktober 2011

beschrijving revisie 06

vastgesteld

goedkeuring

ing. M. Fransen

vrijgave

ing. P. Kennes

projectnr. 201717
26 oktober 2011

Voorschriften
Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 1



Inhoud		Blz.
HOOFDSTUK I	INLEIDENDE BEPALINGEN	4
Artikel 1	Begripsbepalingen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
HOOFDSTUK II	BESTEMMINGSBEPALINGEN	12
Artikel 3	Verkeer - Verblijfsgebied	12
Artikel 4	Woongebied - I	13
Artikel 5	Woongebied - II	17
HOOFDSTUK III	ALGEMENE BEPALINGEN	20
Artikel 6	Anti-dubbeltelbepaling	20
HOOFDSTUK IV	SLOTBEPALINGEN	22
Artikel 7	Titel	22
KAART		

HOOFDSTUK I INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

a. het plan:

het uitwerkingsplan "Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 1", bestaande uit de kaart en deze voorschriften;

b. kaart:

de uitwerkingskaart, bestaande uit 1 kaartblad, tekeningnummer 201717-UW1, 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 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;

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 publieksaantrekkende 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 publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis wordt uitgeoefend;

pp. publieksaantrekkende 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, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam)prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, 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."*

HOOFDSTUK II BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

3.1. 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.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

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

Artikel 4 Woongebied - I

4.1. 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. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
 - d. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 - e. tuinen en erven;
 - f. waterpartijen, waterberging en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. speelvoorzieningen;
 - i. nutsvoorzieningen, waaronder collectieve energievoorzieningen in de vorm van warmtepompen;
- één en ander met bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

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

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal te bouwen wooneenheden bedraagt niet meer dan op de kaart is aangegeven;
- 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 bouwlagen 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 of binnen 1 m uit de bestemmingsgrens gebouwd;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'voorgevelrooilijn - 2' worden hoofdgebouwen in de bestemmingsgrens gebouwd, met dien verstande minimaal 20% van de hoofdgebouwen minimaal 2 m en maximaal 4 m uit de bestemmingsgrens wordt gebouwd;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'voorgevelrooilijn - 3' worden hoofdgebouwen in de bestemmingsgrens gebouwd, met dien verstande dat minimaal 20% van de hoofdgebouwen minimaal 1 m en maximaal 6 m uit de bestemmingsgrens wordt gebouwd.

4.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- 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 4.2.2, 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.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- 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.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Parkeren

Voor het parkeren gelden de volgende regels:

- 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 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.

4.3.2 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.

4.3.3 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.

4.3.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.3.3, lid a., en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijk woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is van uit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, met een maximale bebouwde oppervlakte van 80 m²;
- d. burgemeester en wethouders trekken de afwijking in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Artikel 5 Woongebied - II

5.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
 - b. verkeers- en verblijfsdoeleinden in de vorm van ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden;
 - c. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
 - d. aan huis verbonden beroepen;
 - e. tuinen en erven;
 - f. waterpartijen, waterberging en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. speelvoorzieningen;
 - i. nutsvoorzieningen;
- één en ander met bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

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 regels:

- a. het aantal te bouwen woningen bedraagt niet meer dan op de kaart is aangegeven;
- b. hoofdgebouwen worden uitsluitend vrijstaand of halfvrijstaand gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
- c. van een bouwperceel wordt maximaal 30%, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot een maximum van 350 m², bebouwd, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- d. vrijstaande woningen worden aan beide zijden minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd;
- e. hoofdgebouwen worden gebouwd in maximaal 1 bouwlaag met kap, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m en de bebouwingshoogte maximaal 10 m bedraagt;
- f. in afwijking op het bepaalde in lid e. is ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding 'gestapeld' een bouwhoogte van 2 bouwlagen met kap toegestaan, waarbij de goothoogte maximaal 9,5 m en de bebouwingshoogte maximaal 13 m bedraagt;
- g. hoofdgebouwen worden uitsluitend afgedekt met een kap;
- h. oriëntatie van de voorgevel van de hoofdgebouwen aan de randen van de bouwvelden is afgestemd op de op de kaart aangegeven gevellijn.

5.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen worden opgenomen in het hoofdgebouw alsmede bijgebouwen voor het parkeren;
- b. vrijstaande bijgebouwen, niet zijnde garages, zijn toegestaan;
- c. vrijstaande bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. 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 c.;
- e. 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;
- f. 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;
- g. in aanvulling op het bepaalde onder d., e. en f. geldt voor de gronden gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan dat minimaal 25 m² onbebouwd dient te blijven;
- h. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
- i. de bebouwingshoogte bedraagt maximaal 6,5 m;
- j. vrijstaande bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met een kap.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. geen gebouwde erf- of terreinafscheidingen zijn toegestaan.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Parkeren

Voor het parkeren gelden de volgende regels:

- 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 parkeerplaats per woning op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- c. bij aaneengebouwde woningen dient 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 - II" 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.

5.3.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.3.3, lid a., en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijk woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is van uit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, met een maximale bebouwde oppervlakte van 80 m²;
- d. burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

HOOFDSTUK III 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.

HOOFDSTUK IV SLOTBEPALINGEN

Artikel 7 Titel

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

"Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 1" van de gemeente Nuenen c.a..

KAART

projectnr. 201717
26 oktober 2011

Voorschriften
Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 1

