

JURIDISCH KADER

1. INLEIDING

Na het verlenen van de beoogde vrijstelling wordt deze door burgemeester en wethouders als bijlage bij het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Een zodanige bijlage vormt géén onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij de eerst volgende herziening van het bestemmingsplan zal het project waarvoor vrijstelling is verleend juridisch worden geregeld. Dit nieuwe bestemmingsplan zal worden opgesteld onder het regime van de nieuwe Wet en Besluit ruimtelijke ordening die per 1 juli 2008 van kracht zijn. Tevens zal de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008) van toepassing zijn. Dit heeft gevolgen voor de opbouw, indeling en te hanteren begrippen van de voorschriften, die voortaan 'regels' worden genoemd. Ter bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid wordt voortaan een vaste volgorde in de bestemmingsregels aangehouden.

De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet meer in de planregels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

Hieronder worden de hoofdlijnen van de bestemmingsregels gegeven die in het toekomstige bestemmingsplan kunnen worden opgenomen.

Het ruimtegebruik in het project kan worden vertaald naar de volgende hoofdbestemmingen¹:

- Wonen;
- Groen;
- Verkeer
- Water.

¹ Hierbij wordt de indeling in bestemmingen gehanteerd volgende de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008)

2. EISEN AAN DE BESTEMMINGSREGELS

Wonen

Bestemmingsomschrijving

Alle bouwpercelen krijgen de bestemming 'Wonen'. In het bestemmingsvlak worden voor de hoofdgebouwen bouwvlakken aangegeven, met daarbij de volgende bouwaanduidingen:

- vrijstaand ruim
- vrijstaand
- twee onder een kap
- geschakeld
- patio
- starter.

Deze woningtypes verwijzen naar de figuur met de titel woningtypen op bladzijde 7 van het beeldkwaliteitplan 'Eeneind-oost'.

In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen vrijstaand ruim, vrijstaand en aaneengebouwde woningen. Zowel de twee onder een kappers, als de geschakelde en de starterwoningen worden gezien als aaneengebouwde woningen.

In de bestemmingsomschrijving wordt het ook mogelijk gemaakt het ondergeschikte deel van het openbaar gebied zoals achterpad, snippergroen e.d. te realiseren.

Specifieke gebruiksregels

35 % van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot een maximum van 50 m² mag onder voorwaarden², worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Voor alle woningen (met uitzondering van de starterwoningen) geldt dat er op eigen terrein minimaal één opstelplaats voor parkeren moet worden gerealiseerd met een breedte maat van tenminste 2,5 en een lengte maat van tenminste 5 m. Voor vrijstaand ruim, vrijstaand en twee- onder een kap moeten 2 (gebouwde en/of niet gebouwde) parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Situering

Hoofdgebouwen moeten volledig binnen de bouwvlakken liggen zoals aangegeven in bijgaand kaartbeeld.

Aan- en uitbouwen

De situering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen dient tenminste 3 m achter de voorgevel te zijn tenzij anders aangegeven in kaartje pagina 16 van het beeldkwaliteitplan 'Eeneind-Oost'.

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand ruim' geldt dat de afstand tussen de buitenste zijdelingse perceelsgrenzen en aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen ten minste 3 m is, deze regel geldt niet voor dat deel van het perceel dat achter de achtergevel ligt.

Aan- en uitbouwen mogen ook in bouwvlakken worden gesitueerd.

Bouwregels

² Volgens de gebruikelijke voorschriften gemeente Nuenen

Voor alle woningen geldt, onverminderd het onderstaande, dat de maximale (nok)hoogte 9 m bedraagt.

Vrijstaande, twee-aaneen en aaneengebouwde woningen kennen maximaal twee bouwlagen met verplicht een kap met dakhelling van 20 tot 55°, met dien verstande dat ten hoogste 40 % van het hoofdgebouw een andere dakhelling mag hebben.

Voor vrijstaande woningen is het bovendien verplicht dat de goothoogte van de voorgevel, voor minimaal 50 %, ten hoogste 3 m moet zijn. Deze verplichting geldt slechts voor één gevel, indien de woning aan twee of meer zijden aan de openbare weg grenst.

Voor aaneengebouwde woningen (zowel twee onder een kap, als geschakeld, patio's en starterwoningen) is het bovendien verplicht dat de goothoogte van de (gezamenlijke) voorgevel, voor minimaal 50 %, ten hoogste 3 m moet zijn. Patio-woningen worden gebouwd in één laag, waarbij 50 % een tweede laag mag hebben. Ten minste 50 % van de woning kent een afdekking met kap met een dakhelling van 10 tot 45°.

Voor alle woningen geldt tevens een maximale goothoogte van 5,5 m, met dien verstande dat de maximale goothoogte van het achterste bouwdeel van de patiowoningen maximaal 6,5 meter mag bedragen.

Aan- en bijgebouwen kennen een goothoogte van ten hoogste 3 m en een bouwhoogte van ten hoogste 6,5 m. De bebouwde oppervlakte van aan- en bijgebouwen en overkappingen voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn mag in totaal maximaal 60 m² per bouwperceel bedragen. Indien de oppervlakte van de gronden gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, meer bedraagt dan 200 m², dan mag, in afwijking van het voorgaande, de genoemde oppervlakte van 60 m² worden vermeerderd met 10% van deze overmaat met een maximum van in totaal 90 m².

In aanvulling hierop geldt voor de gronden gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan dat minimaal 25 m² onbebouwd dient te blijven.

Erf- en terreinafscheidingen welke zijn gelegen voor de voorgevel, of tot 1 meter achter de voorgevel, kennen een maximale hoogte van 1 meter. Voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn kennen erf- en terreinafscheidingen een maximale hoogte van 2 meter. Bij hoekpercelen mag de erf- of terreinafscheiding, in afwijking van het vorenstaande, in de zijtuin tot 3 meter achter de voorgevel 2 m bedragen mits geen sprake is van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Groen

Bestemmingsomschrijving:

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen in brede zin, met name:

groenvoorzieningen en bermen, fiets- en wandelpaden, speelvoorzieningen en voorzieningen ter ondersteuning van ontmoeting. Daarnaast kunnen binnen de bestemming ook ondergeschikte waterpartijen en watergangen, bruggen alsmede nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

Bouwregels:

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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

- De hoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 7 meter bedragen;
- de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 4 meter bedragen.

Verkeer-Spoorverkeer

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Spoorverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor spoorwegvoorzieningen, wegen en straten en bermen. Daarnaast kunnen ook ondergeschikte groenvoorzieningen, water en nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

Bouwregels:

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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

- de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder geluidwerende voorzieningen, anders dan rechtstreeks ten behoeve van geleiding, beveiliging en regeling van het spoorverkeer mag ten hoogste 4 meter bedragen, gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf.

Verkeer - Verblijfsgebied

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonstraten, fiets- en wandelpaden, bruggen, parkeervoorzieningen, bermen, speelvoorzieningen en voorzieningen ter ondersteuning van ontmoeting. Daarnaast kunnen ook ondergeschikte groenvoorzieningen, water en nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

Bouwregels:

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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

- De hoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 7 meter bedragen;
- de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag ten hoogste 4 meter bedragen.

Water

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterlopen en waterpartijen al of niet met de functie van waterberging, afvoer van water en 'recreatief gebruik'. Tevens kunnen taluds, beschoeiingen, bruggen en ondergeschikte groenvoorzieningen worden gerealiseerd.

Bouwregels:

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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

- de hoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 7 meter bedragen;
- de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 meter bedragen.

Voor het overige zal, voor zover dit past binnen de regelgeving van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening, alsmede de SVBP 2008, worden aangesloten bij de inhoud van de binnen de gemeente Nuene gehanteerde standaarden van bestemmingsplanvoorschriften.

BEGRIPSBEPALINGEN

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;

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;

Bijgebouw:

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

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 (ruimte onder de kap);

Dak:

Een gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk;

Gebouw:

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

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;

Voorgevel:

De naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw met inbegrip van inspringingen;

Voorgevelrooilijn:

Een als zodanig op de kaart aangegeven lijn;

Woning:

Een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

WIJZE VAN METEN

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;

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;

Goothoogte:

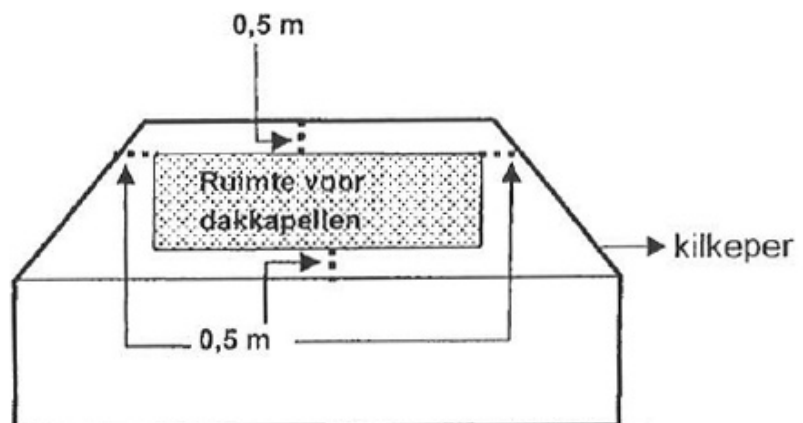
De hoogte in meters van de druiplijn, de bovenkant van de goot, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel, gemeten vanaf peil;

Dakkapellen kunnen in een bepaalde omvang invloed hebben op de goothoogte. Zolang dakkapellen een ondergeschikte toevoeging zijn aan het dakvlak, zal de bestaande goothoogte niet worden verhoogd. Dakkapellen kunnen echter van een zo grote omvang zijn - en dus niet meer ondergeschikt - dat feitelijk sprake is van een gootverhoging.

Dakkapellen zullen binnen onderstaande maatvoeringeisen moeten vallen om nog te kunnen worden aangemerkt als een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak. Een dakkapel die buiten deze maatvoeringeisen valt verhoogt de goothoogte.

Plaatsing en aantal:

- Minimaal 0,5 m dakvlak boven, onder en aan weerszijden van de dakkapel, afstand tot boven en onderkant dak verticaal gemeten, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de bovenzijde/dakrand van de dakkapel);
- Bij plaatsing op een zijdakvlak afstand tot het voorerf (meestal de voorgevelrooilijn) minimaal 1 m;
- Bij meerdere dakkapellen/dakramen een tussenruimte van minimaal 1 m;
- Niet meer dan twee dakkapellen per woning op het betreffende dakvlak.

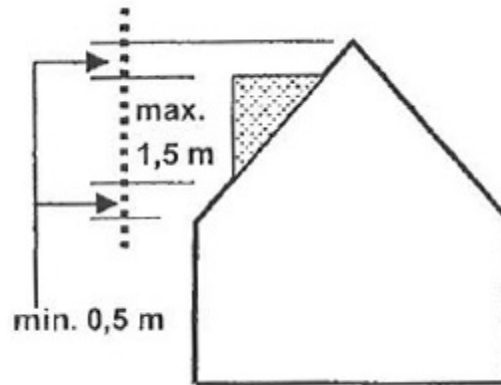


Afbeelding 1

Maatvoering:

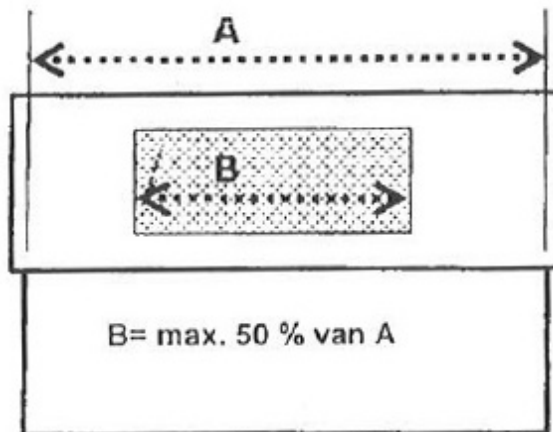
Plat afgedekte dakkapellen:

- Hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1,5 m gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim (zie afbeelding 2);



Afbeelding 2

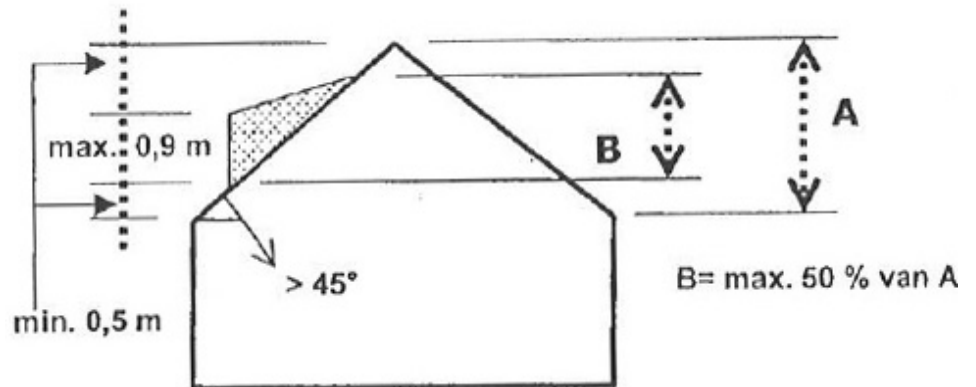
- Breedte in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de bovenzijde/dakrand van de dakkappel) (zie afbeelding 3);



Afbeelding 3

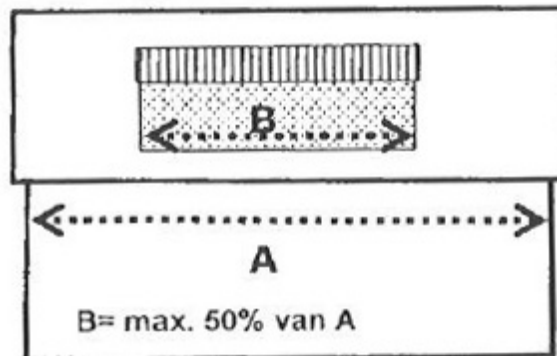
Aangepakte dakkapellen

- Afstand tussen de voet van de dakkapel en de gootlijn van de dakkapel maximaal 90 cm, totale hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak (zie afbeelding 4)



Afbeelding 4

- Breedte in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de bovenzijde/nok van de dakkapel) (afbeelding 5);



Afbeelding 5

Vormgeving

- Plat afgedekt of, bij een dakhelling groter dan 45° desgewenst een aangekapte dakkapel met een minimale dakhelling van 25° ;

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.