

Regels

uitwerkingsplan “uitwerking Luchen fase 2”

Planstatus: ontwerp

Datum:

Plan identificatie: NL.IMRO.1771.UPfase2Luchen2011-OP01

Auteur: glht

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	7
2 Bestemmingsregels	8
Artikel 3 Bedrijf-Nutsvoorziening	8
3.1 Bestemmingsomschrijving.....	8
3.2 Bouwregels	8
3.2.1 Gebouwen	8
3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde	8
Artikel 4 Groen	8
4.1 Bestemmingsomschrijving.....	8
4.2 Bouwregels	8
4.2.1 algemeen	8
4.2.2 bouwwerken geen gebouwen zijnde	9
Artikel 5 Verkeer.....	9
Artikel 6 Wonen.....	9
6.1 Bestemmingsomschrijving.....	9
6.2 Bouwregels	9
6.2.1 algemeen	9
6.2.2 hoofdgebouwen	9
6.2.3 aan- en uitbouwen en bijgebouwen	10
6.2.4 bouwwerken, geen gebouwen zijnde	12
6.3 Nadere eisen.....	12
6.4 afwijking van de bouwregels	12
6.5 Specifieke gebruiksregels	13
6.6 afwijking van de gebruiksregels	13

6.7 Wijzigingsbevoegdheid.....	14
Artikel 7 Leiding-Riool	14
3 Algemene regels.....	15
Artikel 9 Anti-dubbelregel.....	15
Artikel 8 Anti-dubbelregel.....	15
Artikel 10 Algemene gebruiksregels.....	15
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	15
4 Overgangs- en slotregels.....	16
Artikel 12 Overgangsrecht.....	16
Artikel 13 Slotregel	16

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Voor dit artikel zijn enkel de bepalingen opgenomen voor zover deze niet overeenkomen met de begripsbepalingen uit bestemmingsplan Luchen of voor zover het nieuwe begripsbepalingen betreft die wel in voorliggend wijzigingsplan van toepassing zijn maar niet in bestemmingsplan Luchen.

Voor de overige begripsbepalingen wordt verwezen naar artikel 1 uit bestemmingsplan Luchen.

1 plan:

het hernieuwde uitwerkingsplan Luchen Fase 2 van de gemeente Geldrop-Mierlo.

2 verbeelding

de verbeelding: tekening met nummer

p.m. met de bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

3 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.

4 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

5 bebouwing:

Één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

6 bestaand:

a.

bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan legaal bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;

b.

bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan legaal bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

7 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

8 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

9 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 van een standplaats.

10 bouwgrens:

De grens van een bouwvlak.

11 bouwperceel:

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

12 bouwperceelsgrens:

De grens van een bouwperceel.

13 bouwvlak:

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

14 bouwwerk:

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

15 gebouw:

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

16 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemealgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

17 overkapping:

een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden, op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats.

18 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

19 voorgevelbouwgrens:

De naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak of, indien het een bouwvlak betreft met meer dan één naar de weg gekeerde grens, de grens die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

Artikel 2 Wijze van meten

Voor zover relevant voor het plangebied wordt voor de bepalingen van dit artikel verwezen naar de voorschriften van bestemmingsplan Luchen.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf-Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf-nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen van openbaar nut zoals de energie-, warmte-, en telecommunicatievoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen toegestaan met daaraan ondergeschikt:

1. groenvoorzieningen;
2. voorzieningen voor verkeer en verblijf waaronder wegen en paden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
2. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

1. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
2. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen, beplanting en plantsoenen;
- b. paden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 algemeen

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

1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte bedraagt maximaal:

a. van lichtmasten 6 m;

b. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m.

Artikel 5 Verkeer

Op de gronden met de bestemming 'Verkeersdoeleinden' zijn de bepalingen van artikel 6 van de voorschriften van het bestemmingsplan Luchen van toepassing.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

a. wonen;

b. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoningen' uitsluitend voor het wonen in zelfstandige zorgappartementen en ondersteunende algemene voorzieningen;

c. tuin en erven;

d. aan-huis-verbonden beroepen;

e. paden en wegen en parkeervoorzieningen ondersteunend aan het wonen;

f. groenvoorzieningen

6.2 Bouwregels

6.2.1 algemeen

De gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd als gevolg van het oprichten van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

6.2.2 hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. ter plaatse van:

1. de aanduiding aaneengebouwd zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van

aaneengesloten woningen toegestaan;

2. de aanduiding gestapeld zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van gestapelde woningen toegestaan;

3. de aanduiding twee-aan-een zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van halfvrijstaande al dan niet geschakelde woningen toegestaan;

4. de aanduiding vrijstaand zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van vrijstaande woningen toegestaan;

5. de specifieke bouwaanduiding vrijstaand en twee-aan-een zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van halfvrijstaande en/of vrijstaande, al dan niet geschakelde woningen toegestaan;

6. de specifieke bouwaanduiding patio zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van patiowoningen toegestaan;

b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;

c. per bouwvlak is niet meer dan het op de verbeelding aangegeven aantal woningen toegestaan;

d. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;

e. ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding-voorgevelrooilijn mogen de hoofdgebouwen uitsluitend

in de voorgevelbouwgrens gebouwd worden;

6.2.3 aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;

b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;

c. bij hoekwoningen mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen;

d. de oppervlakte per aan- en uitbouw en bijgebouw mag niet meer bedragen dan 45 m²;

e. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 80 m²;

f. bij vrijstaande hoofdgebouwen dienen beide zijstroken tot een breedte van 3 m vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de voorgevelrooilijn;

g. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m en indien gebouwd wordt aan een éénlaagse bebouwing niet hoger dan dat gebouw;

h. de (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen vóór de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

a. aan- en uitbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;

b. aan- en uitbouwen dienen op een afstand van tenminste 2 m achter de perceelsgrens te worden gebouwd;

c. de diepte, gemeten vanuit de voorgevelrooilijn, mag niet meer bedragen dan 1 m;

d. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 3 m²;

e. de (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.

Let op, wat mag is ook vergunningsvrij, probleem?

6.2.4 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;

b. de (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m;

c. de (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat

(nok)hoogte van overige bouwwerken vóór de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m;

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmeting van bebouwing.

De nadere eisen mogen alleen gesteld worden met inachtneming van de bouwregels:

- als dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundige beeld, dan wel als dit noodzakelijk is met het oog op een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing;
- als dit noodzakelijk is in verband met de sociale veiligheid of de verkeersveiligheid;
- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

6.4 afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor afwijkend gebruik:

a. voor de bouw c.q. het plaatsen van kleine hobbyruimten van lichte constructie, waaronder volières, buitenrennen en kassen met een maximale oppervlakte van 10 m² én indien hoger dan 3 m;

b. van het bepaalde 5.2.1. onder a voor het bouwen van vrijstaande en half vrijstaande hoofdgebouwen in plaats van patiowoningen op plaatsen met de aanduiding 'patiowoningen' op de verbeelding', mits;

1. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden;
2. dit niet leidt tot een onaanvaardbare verstoring van woon- en leefomgeving;
3. dit niet leidt tot een verslechtering van de stedenbouwkudige kwaliteit van het gebied;
4. het maximaal aantal te bouwen woningen niet overschreden wordt;
5. deze verandering geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft of leidt tot een onevenredige vergroting van de parkeerbehoefte;

c. van het bepaalde in lid 5.2.2 onder e als dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar geacht wordt;

d. van het bepaalde in lid 5.2.3 onder d. voor vlaggenmasten tot een maximale (nok)hoogte van 10 m vanaf peil

6.5 Specifieke gebruiksregels

Binnen de bestemming 'Woondoeleinden' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a. aan-huis-verbonden beroepen zijn uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. de activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner;
- d. detailhandel is niet toegestaan.

6.6 afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor afwijkend gebruik

voor het toestaan dat een (al dan niet vrijstaand) bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en bedrijven;
3. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 75 m²;
4. het bijgebouw is gelegen op een maximale afstand van 20 m van het hoofdgebouw;

De omgevingsvergunning als bedoeld wordt door burgemeester en wethouders ingetrokken zodra de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de verschillende aanduidingen voor hoofdgebouwen andere typen hoofdgebouwen toe te staan, met een afwijkende goot en nokhoogte, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het toestaan van een afwijkend woningtype niet stuit op planologische en milieutechnische belemmeringen;
2. het bestaande en gewenste stedenbouwkundige beeld niet onaanvaardbaar wordt verstoord;
3. wat betreft de nok- en goothoogte aansluiting wordt gezocht bij het beeldkwaliteitplan en het bestaande stedenbouwkundige beeld in de omgeving;
4. de regels voor hoofdgebouwen die van toepassing zijn op de gewijzigde woningtypen onverkort van toepassing worden verklaard;
5. het maximaal aantal woningen mag niet worden overschreden.

Artikel 7 Leiding-Riool

Op de gronden met de bestemming 'Leiding-Riool (dubbelbestemming)' zijn de bepalingen van artikel 9 van de voorschriften van bestemmingsplan Luchen van toepassing.

3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

Binnen de op de verbeelding aangegeven milieuzone-geurcontour mogen, zolang de inrichting die daarvan de bron vormt in bedrijf is, geen hindergevoelige functies worden gebouwd, tenzij:

- de betreffende bedrijfsactiviteit inmiddels buiten bedrijf is gesteld, of indien zekerheid bestaat over de buitenwerkstelling daarvan;
- zodanige aanpassing van de vergunning/melding heeft plaatsgevonden dat het in werking zijn van de inrichting geen belemmering meer vormt voor de bouw van hindergevoelige functies.

Artikel 8 Anti-dubbelregel

Voor dit artikel zijn de bepalingen van artikel 11 van de voorschriften van bestemmingsplan Luchen zijn van toepassing.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. detailhandel.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Voor dit artikel zijn de bepalingen van artikel 12 van de voorschriften van bestemmingsplan Luchen zijn van toepassing.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

Voor dit artikel zijn de bepalingen van artikel 13 van de voorschriften van bestemmingsplan Luchen zijn van toepassing.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:regels van het "2e uitwerkingsplan Luchen fase 2".