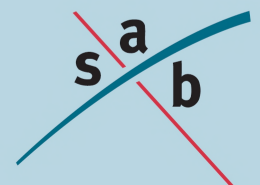


Bestemmingsplan

Oerle, herziening Sint Janstraat (Gewijzigde vaststelling)

Gemeente Veldhoven

Datum: 17 oktober 2014
Projectnummer: 120453.01



INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	5
2	Bestemmingsregels	6
Artikel 3	Wonen	6
Artikel 4	Waarde - Archeologie	8
3	Algemene regels	10
Artikel 5	Anti-dubbeltelbepaling	10
4	Overgangs- en slotregels	11
Artikel 6	Overgangsrecht	11
Artikel 7	Slotregel	12

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a plan:**
het bestemmingsplan 'Oerle, herziening Sint Janstraat' van de gemeente Veldhoven;
- b 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;
- c aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- d aan huis gebonden beroep:**
het in een woning uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied;
- e afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels:**
een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;
- f bebouwde oppervlakte:**
de buitenwerks gemeten oppervlakte van het op een bouwperceel aanwezige c.q. op te richten gebouw of gebouwencomplex, gemeten op een meter boven de gemiddelde grondslag van het aansluitende afgewerkte terrein;
- g bebouwingspercentage:**
een in de regels of verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bepaald gebied aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen, overkappingen en carports. Kelders en ondergrondse ruimten tellen niet mee voor de bepaling van de bebouwde oppervlakte, voor zover zij geheel onder het maaiveld zijn gesitueerd.
- h bestand:**
 - bij bouwwerken: ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan aanwezig;
 - bij gebruik: ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- i bijgebouw:**
een gebouw dat zowel qua constructie en afmetingen als qua functie ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

- j bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- k bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- l gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- m hoofdgebouw:**
een gebouw dat qua constructie, afmetingen en functie als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel valt aan te merken;
- n omgevingsvergunning:**
een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- o omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:**
een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
- p voorgevellijn:**
een denkbeeldige lijn door de voorgevel of, indien een perceel met meerdere zijden aan de weg en/of het openbare gebied grenst, de als zodanig op de verbeelding aangeduide gevellijn(en)
- q Wabo**
Wet van 6 november 2008, houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving.
- r woning:**
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden, een en ander met inbegrip van uit- en aanbouwen en overige inpandige ruimten zoals bergingen en garages.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

b 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;

c 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;

d 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;

e peil:

het horizontale vlak, zijnde de afgewerkte begane grondvloer.

Indien het schets- of bouwplan betrekking heeft op een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dan wel een gebouw dat niet beschikt over een afgewerkte begane grondvloer, wordt als peil gehanteerd: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van waar het bouwwerk voornamelijk toegankelijk is dan wel de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwperceel.

f toepassing van maten:

de in deze regels gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, schoorstenen, gasafvoer- en ontluuchtingskanalen, antennes, balkons, galerijen, noodtrappen, luifels, liftkokers, afvoerpijpen van hemelwater, gevellijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en dergelijke bouwonderdelen.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': het wonen in grondgebonden woningen; en tevens voor:
 - a aan huis gebonden beroepen, met bijbehorende;
 - b hoofdgebouwen;
 - c bijgebouwen;
 - d bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - e erven en tuinen;
 - f parkeervoorzieningen;
 - g water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 *Bouwregels*

3.2.1 Bouwen

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 3.1 aangegeven bestemmingsomschrijving.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- b het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c bijgebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen in het bouwvlak en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd, met dien verstande dat deze bouwwerken minimaal 2 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gesitueerd;
- d de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen mag ten hoogste 50% bedragen van het gedeelte van het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', waarbij een totale maximale oppervlakte van 150 m² geldt;
- e de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bouwvlak, met dien verstande dat voor zover de bestaande bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw minder bedraagt dan 50% dit lagere bestaande percentage als minimum geldt.

3.2.3 Bijgebouwen

Voor bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 75 m² bedragen;
- b de goot- en bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,20 meter;

3.2.4 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan:
 - 1 2 m voor zover de erfafscheiding wordt gebouwd op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn;
 - 2 1 m voor overige erfafscheidingen;
- b de bouwhoogte van tuinmeubilair en pergola's, voor zover gebouwd achter de voorgevelrooilijn, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 m.

3.2.5 Ondergronds bouwen

het bepaalde in deze regels omtrent de situering, de horizontale diepte en de oppervlakte van bouwwerken is op overeenkomstige wijze van toepassing op ondergronds bouwen, met dien verstande dat de verticale bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken niet meer dan 5 m mag bedragen.

3.2.6 Dakterrassen

Dakterrassen zijn niet toegestaan.

3.3 *afwijken van de bouwregels*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de voorgeschreven goot- en bouwhoogten, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte met maximaal 10% mogen worden vergroot.

3.4 *specifieke gebruiksregels*

3.4.1 Aan huis gebonden beroep in een woning is toegestaan, mits:

- a de woning (met inbegrip van bijgebouwen), die voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep nodig is, in overwegende mate de woonfunctie behoudt;
- b het gebruik ten behoeve van een aan huis gebonden beroep geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt. In ieder geval niet toegestaan zijn activiteiten, welke vergunningplichtig, dan wel meldingplichtig zijn in het kader van de Wet milieubeheer;
- c het gebruik geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- d detailhandel alleen plaatsvindt als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden beroep.

3.4.2 Als strijdig met de bestemming geldt het gebruik:

- a voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
- b voor bewoning van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning;
- c voor reclaimedoeleinden;
- d voor dakterrassen.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

4.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd.

4.3 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied.

4.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeer-voorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
- d het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen van gronden en het rooien van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
- f het scheuren van grasland.

4.4.2 uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 is nodig voor:

- a werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, mits de gronden niet dieper dan 0,3 m worden geroerd onder het afgewerkte maaiveld ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij is aangetoond dat vanaf 0,3 m diepte archeologische waarden ten gevolge van het gebruik van de gronden in het verleden reeds verloren zijn gegaan;

- b werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- c werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als onderdeel van een ingreep in de bodem met een oppervlakte van maximaal 500 m²;
- d werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is.

3 Algemene regels

Artikel 5 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.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 overgangsrecht bouwwerken

6.1.1 *algemeen*

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,

- 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

6.1.2 *afwijking*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 6.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 6.1.1 met maximaal 10%.

6.1.3 *uitzondering*

Artikel 6.1.1 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.

6.2 overgangsrecht gebruik

6.2.1 *algemeen*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

6.2.2 *strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 6.2.1, 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.

6.2.3 *onderbroken gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 6.2.1, 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.

6.2.4 *uitzondering*

Artikel 6.2.1 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 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Oerle, herziening Sint Janstraat', van de gemeente Veldhoven.

Aldus gewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van 9 december 2014.

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....