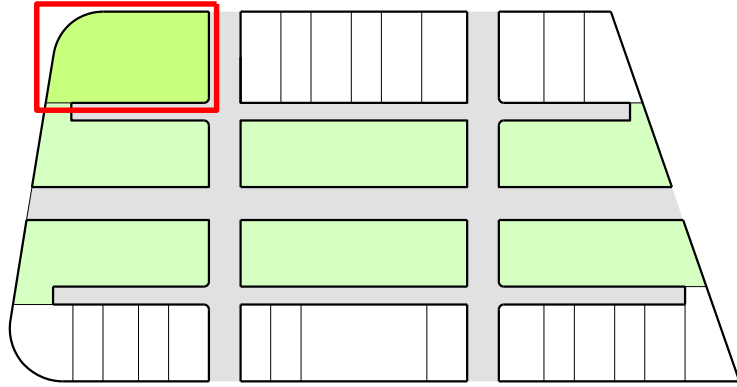
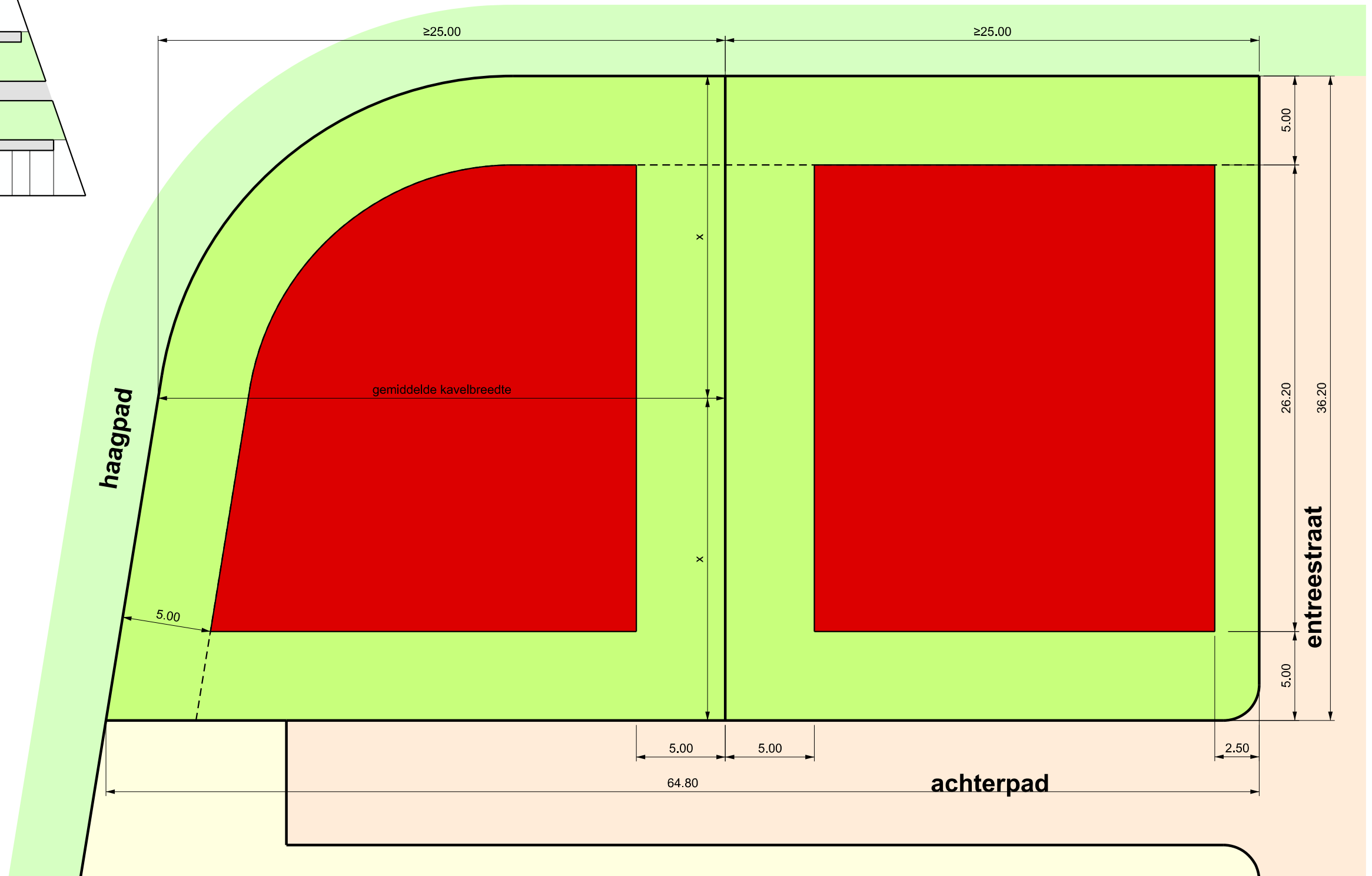


BOUWREGELS SAMEN BOUWEN LANDSCHAPPELIJKE KAMER 4



Situering (voorbeeldverkaveling)



indicatieve verkaveling

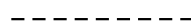
LEGENDA

h max = 10

Bouwvlak
Hoofdgebouw, aan- en
uitbouwen en bijgebouwen



Bebouwingsvrije zone



Voorgevelrooilijn



BOUWREGELS SAMEN BOUWEN LANDSCHAPPELIJKE KAMER 4

Bestemmingsplan

Kavel:

- ◆ De kavel is bestemd voor de bouw van grondgebonden woningen.
- ◆ Naast de woning is mogelijk;
 - een beroep aan huis van maximaal 50 m² (met afwijking tot maximaal 75 m²)
 - kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met afwijking tot maximaal 30 m²
- ◆ De kavelbreedte is, per meter, vrij te bepalen met een minimum van 25 meter en een maximum van 60 meter.

Bebouwing:

- ◆ De maximale bouwhoogte is 10 meter.
- ◆ Het maximale bebouwingspercentage van de kavel is 50%, waarbij het bruto vloeroppervlak van de derde bouwlaag niet meer dan 25% van het kaveloppervlak mag bedragen.
- ◆ De inhoud van de bebouwing (in m³) is ten hoogste 2 maal het kaveloppervlak (in m²).
- ◆ De bebouwing dient op of achter de aangegeven voorgevelrooilijn te worden gerealiseerd. Een incidentele overschrijding van de voorgevelrooilijn is toegestaan mits;
 - de overschrijding van de voorgevelrooilijn in de breedte niet meer bedraagt dan 30% van de breedte van de voorgevelrooilijn van de betreffende kavel
 - de maat van de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter bedraagt.
- ◆ De bebouwingsafstand tot de overige perceelsgrenzen bedraagt minimaal 5 meter, met als uitzondering dat de bebouwingsafstand tot aan de perceelsgrens met een entreestraat minimaal 2,5 meter bedraagt.
- ◆ Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.

Bebouwingsvrije zone:

Geen bebouwing toegestaan, uitgezonderd de toegestane incidentele overschrijding van de voorgevelrooilijn.

Erfafscheidingen:

De hoogte van de erfafscheiding is maximaal 1 meter voor de voorgevelrooilijn en maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn.

Parkeren:

De bewoners parkeren op eigen terrein conform de vastgestelde gemeentelijke parkeernorm.

Beeldkwaliteit

Bebouwing:

- ◆ Alle bebouwing op de kavel dient qua bebouwingsbeeld en eenvormige kenmerken op elkaar afgestemd te worden en vormen één ensemble.
- ◆ Het ensemble kan een compact hoofdgebouw zijn, maar ook bestaan uit meerdere losse hoofdgebouwen.
- ◆ Geen voorgeschreven bebouwingsrichting, vrije vormen van het hoofdgebouw/ de hoofdgebouwen zijn mogelijk.
- ◆ De woningen dienen met hun voordeur georiënteerd te zijn op het haagpad en/of de entreestraat.

Daken en materiaalgebruik:

- ◆ De dakvorm van de bebouwing is vrij, zowel platte daken als kapvormen kunnen worden toegepast
- ◆ Goten en dak overstekken/dakrandmarkeringen in afwijkende materialisering ten opzichte van de gevel of dakvlak, buiten de rooilijnen c.q. opgaande gevels zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit o.a. het toepassen van "verholen goten" en het niet toestaan van boeiboorden en dak overstekken. Deze regel geldt tevens voor alle gebouwonderdelen (denk hierbij o.a. aan dakkapellen, erkers, etc.)
- ◆ Materialen en kleuren geen voorwaarden met dien verstande dat bij alle daken uitgezonderd platte daken, dak en gevel in materiaal en/of kleur verwant aan elkaar dienen te zijn.

Inrichting kavel:

De kavel dient als collectieve tuin te worden ingericht.

Parkeren:

- ◆ De ontsluiting van de parkeerplaatsen op eigen vindt uitsluitend plaats vanaf het achterpad. Alleen haaksparkeren op het achterpad is toegestaan.
- ◆ Parkeerplaatsen op eigen terrein zijn vanuit veiligheidsoverwegingen niet toegestaan ter plaatse van een afgeronde hoek van de kavel.

Hardheidsclausule:

Indien er sprake is van een bijzondere situatie, een architectonische meerwaarde of als kan worden getwijfeld aan de toepasbaarheid van bovenstaande criteria, kan hieraan worden voorbijgegaan, na een advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Aanbevelingen

Architectenkeuze:

Om u zelf te verzekeren van een vakbekwaam ontwerper van uw woning, die daarnaast over de deskundigheid beschikt om uw opdracht te realiseren is het aan te bevelen om een keuze te maken voor een geregistreerde architect uit het architectenregister, zie www.architectenregister.nl

Ensemble:

Het ensemble wordt bij voorkeur ontworpen door 1 architect.

Erfafscheidingen:

Het uiterlijk van tuin- of erfafscheidingen is sterk bepalend voor de sfeer en het beeld van een woonbuurt. In de landschappelijke kamers in Waterrijk, waar de boomgaarden een onderdeel van zijn, wordt gestreefd naar een groene, landelijke uitstraling. Om dit te bereiken wordt geadviseerd om tuin- of erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte bij voorkeur te realiseren middels beplantingen in de vorm van hagen of een open gaashekwerk met begroeiing. Naast groene tuin- of erfafscheidingen zijn ook gebouwde erfafscheidingen mogelijk mits deze worden mee ontworpen met de architectuur van de woning. Poorten sluiten bij voorkeur in aard aan op het karakter van de erfafscheiding. De parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden afgesloten met bijvoorbeeld een schuifpoort of een transparant schaarhekwerk.

Bestaande bomen op de kavel:

Op de betreffende kavels kunnen de bestaande bomen worden gehandhaafd, dit is echter geen verplichting.

Technische eisen

Kabels en leidingen:

De invoer van de kabels en leidingen vindt plaats vanaf het achterpad of de entreestraat. Bij de ontwikkeling van het bouwplan dienen de consequenties voor het bouwen en de inrichting van het achterperceel mede in overweging te worden genomen, zie bepalingen in "besluit betreffende meterkasten in Waterrijk". Het verdient aanbeveling hierover tijdig vooroverleg te hebben met de NRE.

Duurzaamheid:

De woning dient op het gebied van Energie en Duurzaamheid te voldoen aan een EPC (energieprestatiecoëfficiënt) van 0,6.