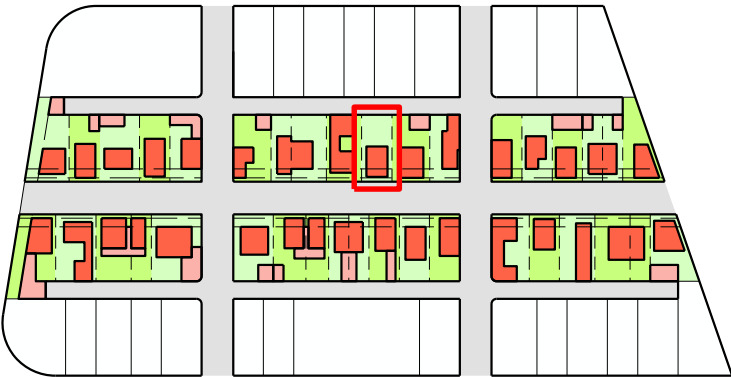
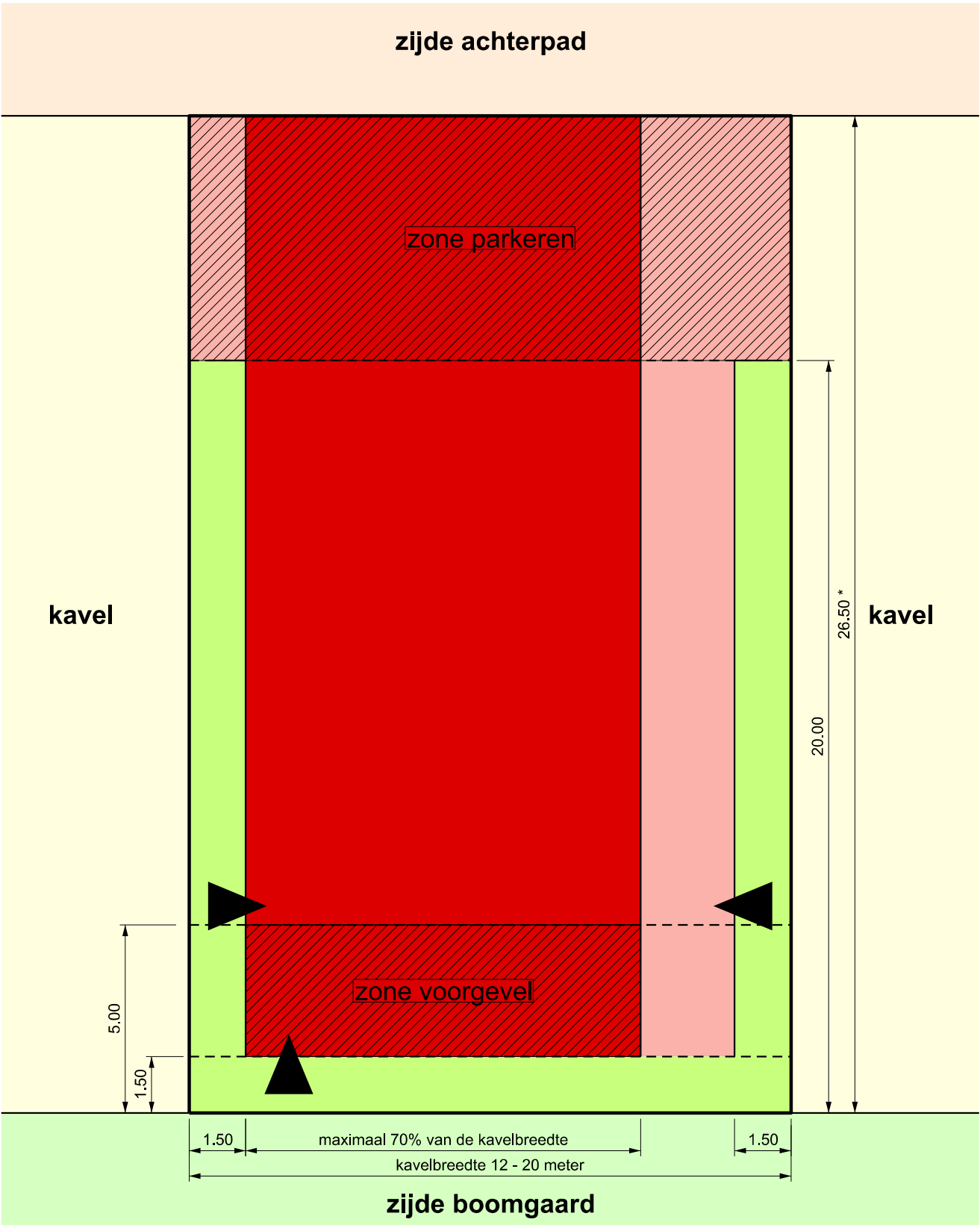


BOUWREGELS "LANGS DE BOOMGAARDEN" VRIJSTAANDE WONING "TUSSENKAVEL"



Situering (voorbeeldverkaveling)



* Vaste kaveldiepte conform matenplan. Alle kavels aan de boomgaarden zijn 26,5 meter diep, uitgezonderd de kavels ten zuiden van de boomgaard in kamer 7, die 35,00 meter diep zijn.

BOUWREGELS “LANGS DE BOOMGAARD” VRIJSTAANDE WONING “TUSSENKAVEL”

Bestemmingsplan

Kavel:

- De kavel is bestemd voor de bouw van 1 woning van het type vrijstaand.
- 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 hele meter, vrij te bepalen met een minimum van 12 meter en een maximum van 20 meter.
- Het bouwen van 2 identieke woningen naast elkaar is niet toegestaan.

Bebouwing:

Bouwvlak I:

- De maximale bouwhoogte is 10 meter
- De maximale breedte is 70% van de kavelbreedte.
- Bouwvlak I kan als geheel verschuiven tussen de 2 bebouwingsvrije zones.
- De voorgevel van het hoofdgebouw voor tenminste 50% van het hoofdgebouw situeren op minimaal 1.5 meter en maximaal 5 meter uit de perceelsgrens zijde boomgaard.

Bouwvlak II:

- De maximale bouwhoogte is 4 meter.
- Situering achter de feitelijke voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

Bebouwingsvrije zone:

- Geen bebouwing toegestaan.
- De breedte aan beide zijdelingse perceelsgrenzen is 1.5 meter.
- De diepte is 20 meter vanaf de perceelsgrens zijde boomgaard.

Overig:

- Het maximale bebouwingspercentage van de kavel bij een hoofdgebouw in 2 of 3 bouwlagen is 55%.
- Het maximale bebouwingspercentage van de kavel bij een hoofdgebouw in 1 bouwlaag is 70%.
- De totale inhoud van de bebouwing (in m3) is ten hoogste 3 maal het kaveloppervlak (in m2) met een maximum van 1500 m3.

Afwijking:

De gemeente kan medewerking verlenen aan een afwijking voor de situering van bebouwing tot op een van de zijdelingse perceelsgrenzen in het geval er sprake is van een gelijktijdige ontwikkeling van meerdere aaneensluitende kavels (projectmatig door ontwikkelaar of initiatief samen bouwen). Een voorwaarde hierbij is dat de woningen niet mogen worden geschakeld.

Erfafscheidingen:

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

Parkeren:

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

Beeldkwaliteit

Bebouwing:

- Plaatsing hoofdgebouw haaks of parallel aan de boomgaard
- Postadres c.q. voordeur in voor- of zijgevel, duidelijk zichtbaar vanaf de boomgaard.
- De dakvorm van de bebouwing is vrij, zowel platte daken als kapvormen kunnen worden toegepast.
- 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.

- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen qua architectuur en materiaalgebruik een verwantschap te hebben met het hoofdgebouw.
- Goten en dakoverstekken / 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 dakoverstekken. Deze regel geldt voor alle gebouwen (hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen) en gebouwonderdelen (denk hierbij o.a. aan erkers, dakkapellen etc)

Parkeren:

De ontsluiting van de parkeerplaatsen op eigen terrein vindt uitsluitend plaats vanaf het achterpad. Alleen haaks parkeren op het achterpad is toegestaan.

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

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.

Technische eisen

Bouwen op de grens met de openbare ruimte:

Bij de plaatsing van gebouwen op de perceelsgrens met het openbare gebied geldt dat zowel ondergronds (funderingen) als bovengronds geen bebouwing of andere elementen mogen uitsteken onder of over het openbare gebied. Tevens zijn geen naar buiten te openen of draaiende delen over het openbare gebied toegestaan.

Bouwen binnen 2 meter vanaf de gezamenlijke zijerfgrens:

Burgerlijk Wetboek: Binnen 2 meter van de gezamenlijke zijerfgrens zijn vensters of andere muuropeningen, balkons of soortgelijke werken niet toegestaan, voor zover deze uitzicht bieden op het erf van de bure. Lichtopeningen mogen worden gemaakt, mits zij van vaststaande en ondoorzichtige vensters worden voorzien (matglas, ondoorzichtig bouwglas etc.). Uitzonderingen zijn mogelijk mits beide buren daarin instemmen. Geadviseerd wordt dit schriftelijk vast te leggen. Deze bepaling is niet van toepassing bij zijerfgrenzen die aansluiten op het openbare gebied.

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