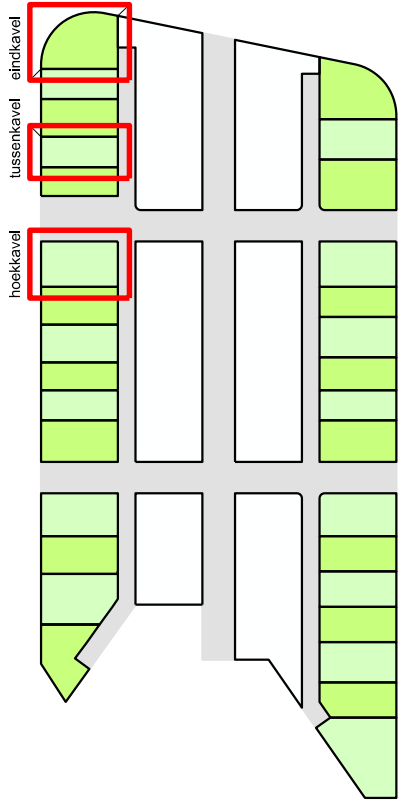
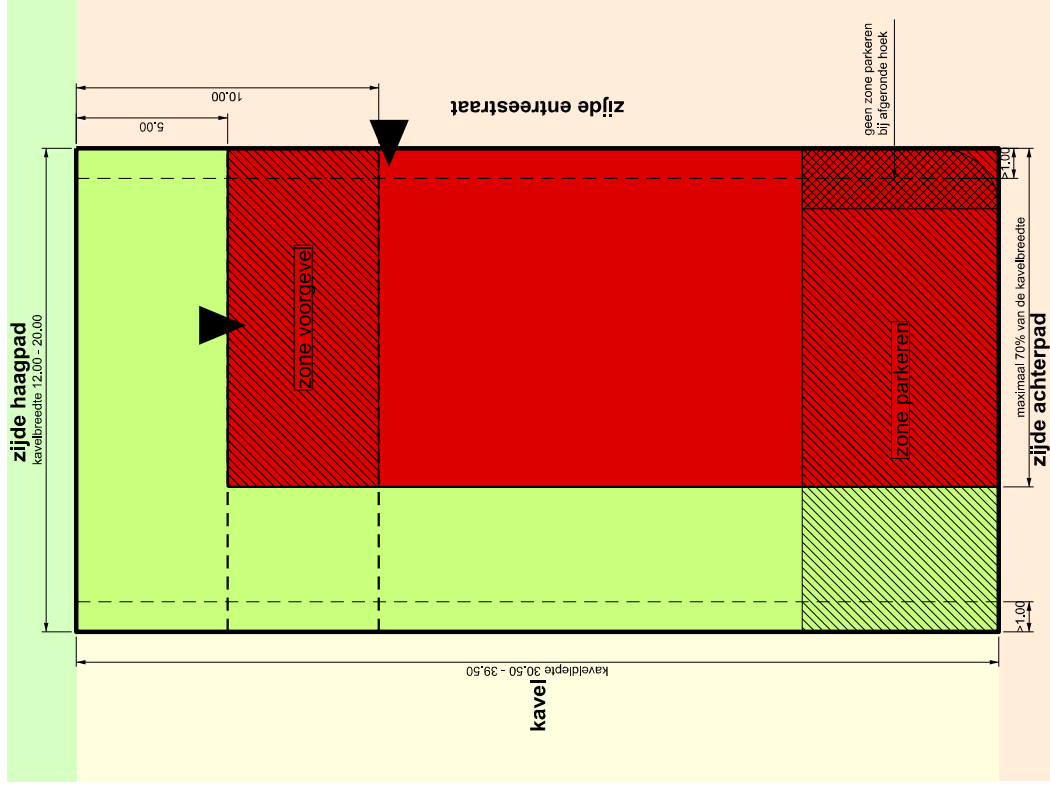


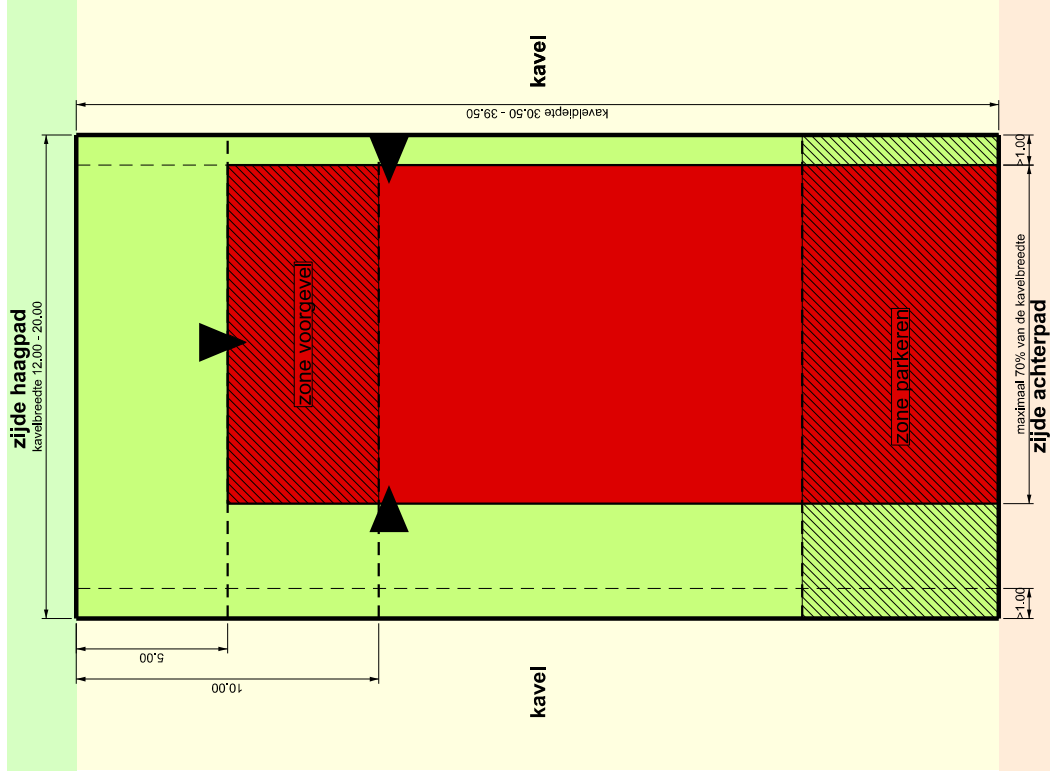
# BOUWREGELS VRIJSTAANDE WONINGEN "BOSSINGEL"



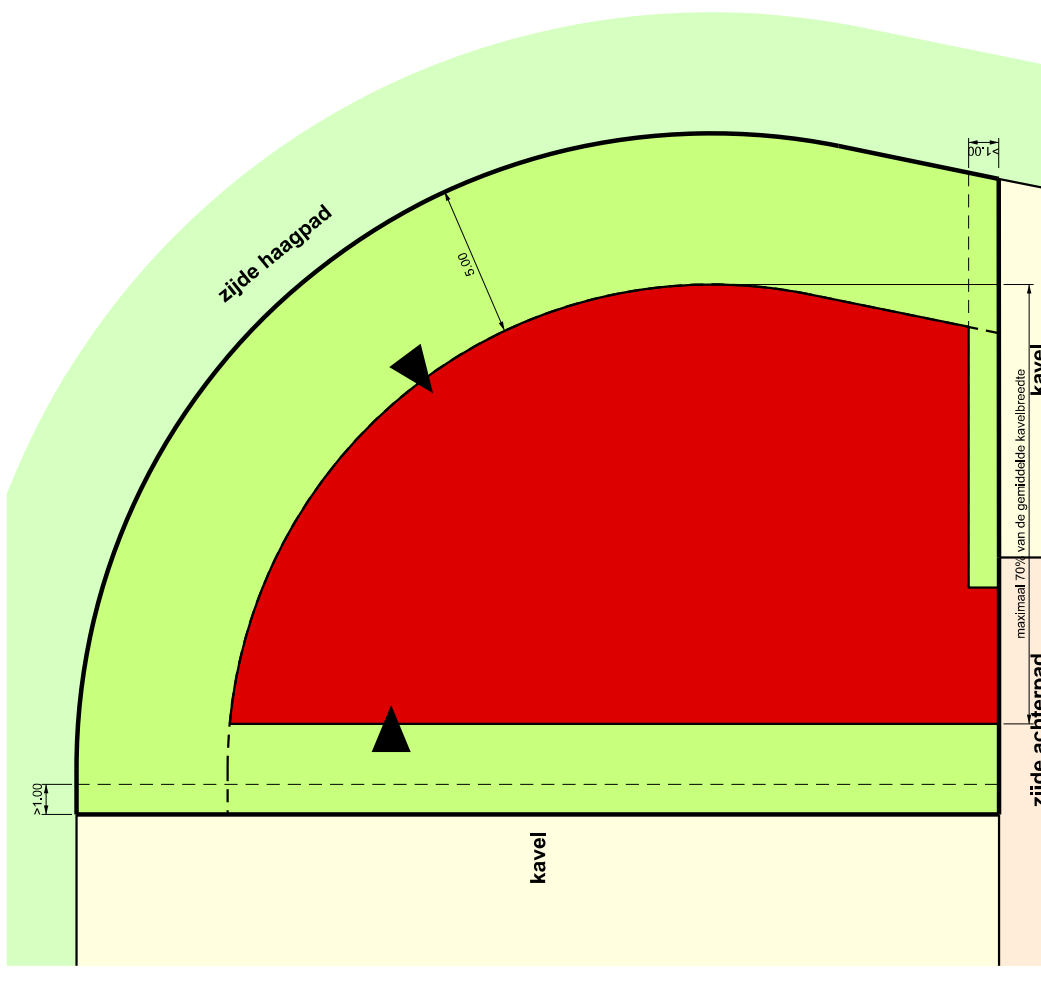
Situering (voorbeeldverkaveling)



## HOEKKAVEL



## TUSSENKAVEL



## EINDKAVEL

LEGENDA

h max = 10

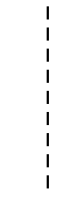
Bouwvlak  
Hoofdgebouw, aan- en  
uitbouwen en bijgebouwen



Bebouwingsvrije zone



Postadres/ voordeur  
Indicatief



Voorgevelrooilijn

# BOUWREGELS VRIJSTAANDE WONINGEN “BOSSINGEL”

## 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 m<sup>2</sup> (met afwijking tot maximaal 75 m<sup>2</sup>)
  - kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met afwijking tot maximaal 30 m<sup>2</sup>
- De (gemiddelde) kavelbreedte is, per hele meter, vrij te bepalen met een minimum van 12 meter, onder voorwaarde dat de eindkavel met een minimale breedte van 7 meter grenst aan het achterpad.
- De gemiddelde kavelbreedte (bij eindkavels) wordt bepaald door de oppervlakte van de kavel te delen door de diepte van de kavel. Zowel de oppervlakte als de diepte van de kavel wordt hierbij gemeten vanaf het haagpad (respectievelijk boomgaard) tot aan het achterpad.
- Het bouwen van 2 identieke woningen naast elkaar is niet toegestaan.

### Bebouwing:

#### Bouwvlak:

- De maximale bouwhoogte is 10 meter
- De eindkavels die het achterpad beëindigen, mogen in het verlengde van de achterpaden, geen bebouwing hebben die hoger is dan 4 meter.
- Voor hoofdgebouwen, aan-, uit- en bijgebouwen geldt dat niet meer dan 70% van de (gemiddelde) kavelbreedte mag worden bebouwd; minimaal 30% van de (gemiddelde) kavelbreedte is dus onbebouwd over de volledige diepte van de kavel.

#### Bebouwingvrije zone:

- Geen bebouwing toegestaan.
- De bebouwing dient op minimaal 1 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrenzen te worden gesitueerd. Bij kavels die direct grenzen aan een entreestraat mag de bebouwing aan deze zijde tot op de perceelsgrens worden gebouwd of op minimaal 1 meter vanaf deze perceelsgrens.

#### Voorgevelrooilijnen:

- Waar sprake is van een enkele voorgevelrooilijn moet de bebouwing op of achter deze voorgevelrooilijn worden gesitueerd; waar sprake is van een dubbele voorgevelrooilijn moet de voorgevel van het hoofdgebouw op of tussen beide voorgevelrooilijnen worden gebouwd waarbij aan-, uit- en bijgebouwen niet mogen worden opgericht voor de feitelijke voorgevel van het hoofdgebouw.

#### 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 maximale inhoud van alle bebouwing (hoofdgebouw, aan-, uit- en bijgebouwen) mag bij kavels met een breedte tot 16 meter 1000m<sup>3</sup> bedragen en bij kavels vanaf 16 meter breed 1500m<sup>3</sup>.

### 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. Een uitzondering geldt voor de eindkavels met een afgeronde of schuine zijde waarbij de zijde van de bebouwing de richting van deze (voorgevel)rooilijn mag volgen.
- 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 “verholten 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.

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](http://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 bureu. Lichtopeningen mogen worden gemaakt, mits zij van vaststaande en ondoorzichtige vensters worden voorzien (matglas, ondoorzichtig bouwglas etc.). Uitzonderingen zijn mogelijk mits beide bureu 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