

Voor het volledige bestemmingsplan zie www.ruimtelijkeplannen.nl / Tuindersweijde-Zuid deel 1

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (Tuindersweijde-Zuid deel 1)

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen, taluds en beplanting;
- c. waterlopen, water(partijen), oeverbeschoeiingen en bruggen en/of duikers;
- d. wegen;
- e. wandel- en fietspaden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. straatmeubilair;
- h. speel- en ontmoetingsvoorzieningen en -terreinen;
- i. vlonders;
- j. openbare kunst;
- k. kleinschalige duurzame energiewinning;
- l. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- m. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

- a. Op de gronden zijn uitsluitend gebouwen toegestaan ten dienste van het verkeer, speel- en ontmoetingsvoorzieningen en van openbare nutsvoorzieningen, met een maximum oppervlakte van 15 m² en een maximum hoogte van 3 m;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m, met uitzondering van lantaarnpalen, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. woonstraten;
- c. wandel- en fietspaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speel- en ontmoetingsvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. kunstwerken;
- h. groenvoorzieningen;
- i. waterlopen, water(partijen), oeverbeschoeiingen en bruggen en/of duikers;
- j. openbare kunst;
- k. kleinschalige, duurzame energiewinning;
- l. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- m. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

- a. Op de gronden zijn uitsluitend gebouwen toegestaan ten dienste van het verkeer en van openbare nutsvoorzieningen, met een maximum oppervlakte van 15 m² en een maximum hoogte van 3 m;
- b. Bruggen zijn toegestaan, voor zover:
 - 1. de doorvaarbare hoogte ten minste 1,20 m bedraagt;
 - 2. de doorvaarbare breedte ten minste 2,50 m bedraagt;
- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging, geluidsafscherming van achterliggende functies en regeling van het wegverkeer, mag niet meer bedragen dan 5 m, met uitzondering van lantaarnpalen, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterwegen;
- b. waterhuishouding en waterberging;
- c. keermuren voor de waterbeheersing, duikers, bruggen, dammen en oeverbeschoeiingen niet zijnde vlonders en steigers;
- d. bermen en taluds;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in of aan het water moet de waterbeheerder schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht;
- c. Bruggen zijn toegestaan, voor zover:
 1. de doorvaarbare hoogte ten minste 1,20 m bedraagt;
 2. de doorvaarbare breedte ten minste 2,50 m bedraagt;
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van oeverbeschoeiingen ten hoogste 30 cm boven waterpeil mag bedragen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroepsuitoefening aan c.q. bedrijfsmatige activiteiten in huis, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 30% van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt, met een maximum van 100 m²;
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. tuinen en erven;
- e. wegen;
- f. wandel- en fietspaden;
- g. woonstraten en ontsluitingspaden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. waterlopen, water(partijen) en bruggen en/of duikers;
- l. kleinschalige duurzame energiewinning;
- m. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende

- n. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen binnen deze bestemming mag niet meer bedragen dan 145;
- b. per bouwperceel is maximaal 1 woning toegestaan, tenzij er sprake is van gestapelde bouw dan mogen er meer woningen worden gebouwd;
- c. als hoofdgebouwen zijn toegestaan: aaneengebouwde woningen (rijwoningen en rug-aan-rugwoningen), twee-aan-een-gebouwde woningen, geschakelde woningen, vrijstaande woningen en gestapelde woningen.

6.2.2 Aaneengebouwde woningen (rijwoningen)

Voor het bouwen van aaneengebouwde woningen gelden de volgende regels:

- a. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 12 m bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 8 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m;
- d. hoofdgebouwen moeten worden uitgevoerd met een kap, of met een plat dak;

- e. de afstand van de voorgevelrooilijn tot de voorste perceelgrens bedraagt minimaal 5 m.

6.2.3 Aaneengebouwde woningen (rug-aan-rugwoningen)

Voor het bouwen van aaneengebouwde woningen gelden de volgende regels:

- a. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 15 m bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 8 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m;
- d. hoofdgebouwen moeten worden uitgevoerd met een kap, of met een plat dak;
- e. de afstand van de voorgevelrooilijn tot de voorste perceelgrens bedraagt minimaal 5 m.

6.2.4 Twee-aan-een-gebouwde woningen en geschakelde woningen

Voor het bouwen van twee-aan-een-gebouwde woningen en geschakelde woningen gelden de volgende regels:

- a. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 15 m bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 8 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m;
- d. hoofdgebouwen moeten worden uitgevoerd met een kap, of met een plat dak;
- e. de afstand van de voorgevelrooilijn tot de voorste perceelgrens bedraagt minimaal 5 m;
- f. de afstand van de niet aaneengebouwde zijde van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2 m te bedragen.

6.2.5 Vrijstaande woningen

Voor het bouwen van vrijstaande woningen gelden de volgende regels:

- a. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 15 m bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 8 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m;
- d. hoofdgebouwen moeten worden uitgevoerd met een kap, of met een plat dak;
- e. de afstand van de voorgevelrooilijn tot de voorste perceelgrens bedraagt minimaal 5 m;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2 m te bedragen.

6.2.6 Gestapelde woningen

Voor het bouwen van gestapelde woningen gelden de volgende regels:

- a. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 15 m bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 13 m;
- c. hoofdgebouwen worden uitgevoerd met een kap, of met een plat dak;
- d. de afstand van de voorgevelrooilijn tot de voorste perceelgrens bedraagt minimaal 5 m;
- e. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 5 m te bedragen.

6.2.7 Erkers

In afwijking van het bepaalde in lid 6.2.2 sub e, lid 6.2.4 sub e, lid 6.2.5 sub e en lid 6.2.6 sub d mag de voorgevelrooilijn worden overschreden voor het realiseren van een (hoek)erker, hiervoor gelden onderstaande regels:

- a. de afstand tot de voorste perceelgrens dient ten minste 3,5 m te bedragen;
- a. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 1,5 m te bedragen;
- b. de diepte mag niet meer bedragen dan 1,50 m;
- c. de breedte mag niet meer bedragen dan 75% van de breedte van de gevel waartegen wordt gebouwd;
- d. de hoogte mag niet meer bedragen dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.

6.2.8 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 1 m achter (de verlengden van) de voorgevel te worden gebouwd, tenzij deze als onderdeel van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
- b. per hoofdgebouw mag naast het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het erf met bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken:
 1. bij een middenwoning maximaal 50 m² mag bedragen;
 2. bij een eind- en hoekwoning maximaal 70 m² mag bedragen;
 3. bij een vrijstaande woning maximaal 80 m² mag bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag de oppervlakte, die met bijbehorende bouwwerken mag worden gebouwd, worden vermeerderd met 10% van het aantal meters dat het bouwperceel groter is dan 300 m², met dien verstande dat de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 250 m² mag bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a mogen bij rug-aan-rugwoningen bijbehorende bouwwerken naast of voor het hoofdgebouw gerealiseerd worden, deze dienen wel direct aansluitend aan het hoofdgebouw gerealiseerd te worden;
- e. in afwijking van het bepaalde onder b mag bij rug-aan-rugwoningen en gestapelde woningen de totale oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan 12 m² per woning;
- f. in afwijking van het bepaalde onder b mag bij een collectieve woonvorm één gemeenschapsruimte gerealiseerd worden met een maximaal oppervlakte van 100 m²;
- g. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 0,3 m boven de bovenkant van de van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw. De maximale bouwhoogte bedraagt 6,5 m;
- h. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m, de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- i. bijbehorende bouwwerken mogen plat worden afgedekt of worden voorzien van een kap.

6.2.9 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. voor erfafscheidingen voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn geldt een maximale bouwhoogte van 2 m;
- b. voor erfafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn geldt een maximale bouwhoogte van 1 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder sub b geldt voor erfafscheidingen bij rug-aan-rugwoningen tot 1,5 m vóór de voorgevelrooilijn een maximale bouwhoogte van 2 m;
- d. Bruggen zijn toegestaan, voor zover:
 1. de doorvaarbare hoogte ten minste 1,20 m bedraagt;
 2. de doorvaarbare breedte ten minste 2,50 m bedraagt;
- e. voor lantaarnpalen en masten geldt een maximale bouwhoogte van 5 m, met uitzondering van lantaarnpalen in openbaar gebied, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m;
- f. voor speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen geldt een maximum oppervlakte van 15 m² en een maximum hoogte van 3 m;
- g. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 3 m;
- h. een vlonder mag aan het water worden gebouwd, op een maximale hoogte van 30 cm gemeten vanaf waterpeil en met een minimale breedte van 1 m gemeten vanuit de waterkant.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Voorwaardelijke verplichting: stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Voorafgaand aan de aanleg en de ingebruikname van woningen, zoals bedoeld in artikel 6.1 onder a, moet voldaan worden aan de volgende voorwaardelijke verplichting:

- i. ter plaatse van de bestemming 'Wonen', dient te worden voorzien in een stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing zoals omschreven in Hoofdstuk 4 van de Toelichting van dit bestemmingsplan.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken en een kleinere afstand van de voorgevelrooilijn tot de voorste perceelgrens worden toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de afstand van de voorgevelrooilijn tot de voorste perceelgrens bedraagt minimaal 2,5 m;
- b. het totale straatprofiel van voorgevel tot voorgevel bedraagt minimaal 25 m.