

De Beljaart

Uitwerkingsplan 1; fase 2

projectnr. 196552.20
revisie 02
09 september 2009

Opdrachtgever

Gemeente Dongen
Postbus 10153
5100 GE DONGEN

Behoort bij besluit d d 06-10-2009
van burgemeester en wethouders
van Dongen tot vaststelling van het
bestemmingsplan "De Beljaart,
uitwerkingsplan 1, fase 2"
Mij bekend,
De gemeentesecretaris,



datum vrijgave

9 september 2009

beschrijving revisie 02

definitief

goedkeuring

Ing. H.M. Koerselman

vrijgave

Ing. A.L.M. Steegh

Inhoud	Blz.
HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1: Van toepassing verklaring	2
Artikel 2: Begrippen	3
HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS	4
Artikel 14a: Wonen - 1	4
14a.1 Bestemmingsomschrijving	4
14a.2 Bouwregels	4
14a.3 Ontheffing van de bouwregels	5
Artikel 14b: Wonen - 3	6
14b.1 Bestemmingsomschrijving	6
14b.2 Bouwregels	6
14b.3 Ontheffing van de bouwregels	7

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS

Artikel 1: Van toepassing verklaring

Op dit uitwerkingsplan 'De Beljaart, uitwerkingsplan 1; fase 2' (hierna te noemen: het plan) zijn de voorschriften van het bestemmingsplan 'De Beljaart', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Dongen op 13 november 2008 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant op 24 februari 2009 (hierna te noemen: het moederplan) van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat bij een discrepantie tussen de voorschriften van het moederplan en de regels van het plan, de regels van het plan van toepassing zijn.

Artikel 2: Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. **moederplan:**
bestemmingsplan 'De Beljaart', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Dongen op 13 november 2008 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant op 24 februari 2009;
2. **plan:**
uitwerkingsplan 'De Beljaart, uitwerkingsplan 1; fase 2';
3. **verbeelding:**
als zodanig gewaarmerkte kaart, met nummer 196652.20-BP;
4. **wooneenheid:**
één woning.

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

Artikel 14a: Wonen - 1

14a.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woondoeleinden, in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengesloten eengezinswoningen, waaronder begrepen aan huis gebonden beroepen;
- nutsvoorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd uitgesloten' zijn aaneengesloten woningen niet toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' dient het aantal woningen opgericht te worden conform het genoemde aantal;
- ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn alleen halfvrijstaande woningen toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' dient te worden voorzien in parkeervoorzieningen op eigen terrein.

14a.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden uitsluitend worden gebouwd:

- hoofdgebouwen;
- aan- en uitbouwen;
- bijgebouwen;
- andere bouwwerken;

met dien verstande dat ondergronds bouwen uitsluitend onder het hoofdgebouw is toegestaan, waarbij geldt dat dit onder het gehele hoofdgebouw is toegestaan.

Voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken gelden de volgende bouwvoorschriften:

1. *Gebouwen:*

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak opgericht te worden;
- b. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;
- c. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient voor vrijstaande woningen tenminste 2,50 meter te bedragen en voor halfvrijstaande woningen aan één zijde tenminste 2,50 meter te bedragen;
- d. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 4,50 meter;
- e. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 10 meter;
- f. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- g. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 7 meter;
- h. per bouwperceel mag buiten het bouwvlak ten hoogste 50% worden bebouwd met een maximum van 60 m²;

- i. de afstand tussen een vrijstaand bijgebouw en het hoofgebouw mag niet minder dan 1 meter bedragen.
- 2. Andere bouwwerken**
 - a. de bouwhoogte van andere bouwwerken, uitgezonderd erfafscheidingen en rookgasafvoerkanalen ten behoeve van nutsvoorzieningen, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 - b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag achter de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 2 meter en voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter bedragen;
 - c. de bouwhoogte van rookgasafvoerkanalen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 12 meter;
 - d. per bouwperceel mag buiten het bouwvlak ten hoogste 50% worden bebouwd met een maximum aan andere bouwwerken van 40 m²;
 - e. de oppervlakte van andere bouwwerken voor zover gelegen voor de voorgevelrooilijn mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 4 m²;
 - f. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt maximaal 50 m² per bouwwerk.

14a.3 Ontheffing van de bouwregels

- 1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 2 sub 1.c. voor wat betreft de afstand van hoofgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat:
 - bij vrijstaande woningen aan één zijde de afstand 1 meter mag bedragen, mits tenminste 4 meter achter de voorgevel en met een maximale goothoogte van 3 meter ter plaatse waarvan op 1 meter van de perceelsgrens wordt gebouwd;
 - bij halfvrijstaande woningen aan beide zijden de afstand 0 meter mag bedragen, mits tenminste 4 meter achter de voorgevel aan de uiteinden van de woningen en met een maximale goothoogte van 3 meter ter plaatse waarvan in de perceelsgrens wordt gebouwd;
 - b. het bepaalde in lid 2 sub 2.a. ten aanzien van de hoogte van andere bouwwerken ten behoeve van de bouw van antennes met een maximale bouwhoogte van 15 meter;
 - c. het bepaalde in lid 2 sub 2.b. ten aanzien van de bouwhoogte van erfafscheidingen voor een bebouwingsgrens tot 2 meter, mits het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet in meerdere mate wordt aangetast en de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet;
 - d. het bepaalde in lid 2 sub 2.e. ten aanzien van de oppervlakte van andere bouwwerken voor zover gelegen voor de voorgevelrooilijn tot een oppervlakte van maximaal 4,5 m².
- 2. Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in sub 1. dient het onderstaande in acht te worden genomen:
 - a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - b. er mogen geen onevenredig nadelig gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.
- 3. Indien toepassing wordt gegeven aan de in sub 1. bedoelde ontheffingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 25 van de voorschriften van het moederplan.

Artikel 14b: Wonen - 3

14b.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woondoeleinden, in de vorm van aaneengesloten eengezinswoningen, waaronder begrepen aan huis gebonden beroepen;
- nutsvoorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend ten behoeve van woonfuncties voor bijzondere doelgroepen gestapelde woningen toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag ten hoogste het aantal woningen worden opgericht conform het genoemde aantal.

14b.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden uitsluitend worden gebouwd:

- hoofdgebouwen;
- aan- en uitbouwen;
- bijgebouwen;
- andere bouwwerken;

met dien verstande dat ondergronds bouwen uitsluitend onder het hoofdgebouw is toegestaan, waarbij geldt dat dit onder het gehele hoofdgebouw is toegestaan.

Voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken gelden de volgende bouwvoorschriften:

1. *Gebouwen:*

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak opgericht te worden;
- b. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 6 meter;
- d. voor een oppervlakte van ten hoogste 10% van de totale oppervlakte van het hoofdgebouw voor woondoeleinden is een hogere goothoogte toegestaan dan bepaald onder c. voor een (steden)bouwkundig accent tot een hoogte van maximaal 10 meter;
- e. de goothoogte van gebouwde parkeervoorzieningen bedraagt ten hoogste 5 meter;
- f. vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan;
- g. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- h. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 7 meter.

2. *Andere bouwwerken*

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter, met uitzondering van speeltoestellen, welke in de vorm van andere bouwwerken maximaal 5 meter en in de vorm van gebouwen maximaal 3 meter hoog mogen zijn;
- b. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt maximaal 50 m² per bouwwerk;
- c. erfafscheidingen zijn niet toegestaan.

14b.3 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2 sub 2 onder a. ten aanzien van de hoogte van andere bouwwerken ten behoeve van de bouw van antennes met een maximale bouwhoogte van 15 meter;
2. Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in sub 1. dient het onderstaande in acht te worden genomen:
 - a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - b. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.
3. Indien toepassing wordt gegeven aan de in sub 1. bedoelde ontheffingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 25 van de voorschriften van het moederplan.