Bijlage 2: Ruimtelijke randvoorwaarden omgevingsvergunning voor planologisch afwijken ‘Beverakkers IV en Brouwershof, wijziging typologie’ te Biest-Houtakker / Baarschot

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende voorwaarden 5
Artikel 1 Definities 5
Artikel 2 Wijze van meten 8

Hoofdstuk 2 Ruimtelijke randvoorwaarden per bestemmingsgebied 9
Artikel 3 Wonen 9

Hoofdstuk 3 Algemene ruimtelijke randvoorwaarden 13
Artikel 4 Parkeerregeling 13

Hoofdstuk 1 Inleidende voorwaarden

Artikel 1 Definities

In deze ruimtelijke randvoorwaarden wordt verstaan onder:

1.1 aanbouw
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte aan het hoofdgebouw is gebouwd, in directe verbinding staat met het hoofdgebouw, door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.2 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.3 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.4 aaneengebouwde woning
een woning in een rij van 3 of meer niet-gestapelde woningen waarvan de hoofdgebouwen aan elkaar zijn gebouwd;

1.5 aan huis verbonden beroep
een beroep, gericht op het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, ontwerptechnisch of kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie overeenkomt;

1.6 achtererf
gedeelte van het erf tussen de achtergevellijn en de aan de achterkant van die lijn gelegen perceelgrens;

1.7 aanduidingsgrens
de gevel aan de achterzijde van het hoofdgebouw;

1.8 achtergevellijn
denkbeeldige lijn die strak langs de achtergevel van een gebouw loopt tot aan de perceelsgrenzen;

1.9 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.10 bebouwingspercentage
de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bouwvlak in procenten van de oppervlakte van dat bouwvlak;

1.11 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijgebouw
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw dat door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in bouwkundig, ruimtelijk, functioneel, architectonisch of stedenbouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.14 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.15 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

1.17 bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel;

1.18 bouwverordening
bouwverordening als bedoeld in artikel 8 van de Woningwet;

1.19 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.20 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.21 dak
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.22 dakkapel
opbouw op een schuin dak en/of op een deel van de gevel met een verticaal raamkozijn en voorzien van zijwanden en een dak;

1.23 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.24 gevellijn
de geometrisch bepaalde lijn en het verlengde daarvan, die bij het bouwen niet mag worden overschreden;

1.25 hoofdgebouw
een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken;

1.26 huishouden
de bewoning van een woning door een persoon of meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur;

1.27 onderbouw
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen;

1.28 overkapping
een bouwwerk op het erf van een gebouw, dat maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;

1.29 peil
a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor andere bouwwerken de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwperceel;

1.30 twee-aaneengebouwde woning
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneen gebouwde woningen;

1.31 uitbouw
een gebouw dat is gebouwd aan het hoofdgebouw, als vergroting van een bestaande ruimte, door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.32 voorgevel
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel aan de weg waaraan het gebouw op basis van de gemeentelijke basisadministratie (huisnummer) is gesitueerd;

1.33 vrijstaande woning
woning waarvan het hoofdgebouw aan twee zijden vrij van de zijdelingse perceelsgrens is gesitueerd;

1.34 water
al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen;

1.35 waterhuishoudkundige voorzieningen
voorzieningen die nodig zijn voor een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, gemalen, inlaten, bergings- en infiltratievoorzieningen;

1.36 woning
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze ruimtelijke randvoorwaarden wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens
tussen de zijdelingse grens van een bouwperceel en dat punt van een op het bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand, gemeten op het peil, het kortst is;

2.4 de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de buitenste verticale projecties van bouwdelen en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren, boven het peil.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijke randvoorwaarden per bestemmingsgebied

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met:

a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' als opgenomen op de in Bijlage 1 bijgevoegde Inrichtingskaart: vrijstaande woningen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' als opgenomen op de in Bijlage 1 bijgevoegde Inrichtingskaart: twee-aaneengebouwde woningen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' als opgenomen op de in Bijlage 1 bijgevoegde Inrichtingskaart: aaneengebouwde woningen;

alsmede voor:

d. aan huis verbonden beroepen;
e. erven en tuinen;
f. paden;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende:

h. hoofdgebouwen;
i. onderbouwen;
j. aan- en uitbouwen;
k. bijgebouwen;
l. overkappingen;
m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 3.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende regels:

a. het aantal woningen mag maximaal het op de in Bijlage 1 bijgevoegde Inrichtingskaart per bouwvlak aangegeven aantal woningen bedragen;
b. de voorgevel van het hoofdgebouw mag uitsluitend in of maximaal 3 m achter de gevellijn zoals weergegeven op de in Bijlage 1 bijgevoegde Inrichtingskaart worden gebouwd;
c. de diepte van het hoofdgebouw van vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen mag ten hoogste 13 m bedragen;
d. de inhoud van een hoofdgebouw dient ten minste 350 m³ te bedragen;
e. onderbouwen zijn uitsluitend toegestaan onder de bovengrondse bebouwing, met dien verstande dat de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken niet meer dan 5 m mag bedragen;
f. de afstand van een hoofdgebouw van een vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 2,5 m te bedragen;
g. de afstand van een hoofdgebouw van een twee-aaneengebouwde woning tot de zijdelingse perceelgrens dient aan één zijde minimaal 3 m te bedragen;
h. in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder g geldt dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' als weergegeven op de in Bijlage 1 bijgevoegde

Inrichtingskaart, de afstand van een hoofdgebouw van een twee-aaneengebouwde woning tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde minimaal 1 meter mag bedragen;

i. de afstand van de eindwoningen bij aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient tenminste 1 m te bedragen;

j. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen behorende bij de woningen mogen uitsluitend op een afstand van ten minste 3 m achter de gevellijn van hoofdgebouwen worden gebouwd;

k. het gezamenlijk te bebouwen oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% van het bouwperceel bedragen tot een maximum van 100 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;

l. de diepte van aan- en uitbouwen en overkappingen aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag ten hoogste 4 m bedragen, met dien verstande dat de diepte van het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen en overkappingen gezamenlijk niet meer dan 17 m mag bedragen;

m. overkappingen mogen uitsluitend op een afstand van tenminste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;

n. op het bouwen van tot het hoofdgebouw behorende ondergeschikte bouwdelen, zoals erkers, is tevens artikel 3.2.2 van toepassing;

o. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 1’ als weergegeven op de in Bijlage 1 bijgevoegde Inrichtingskaart, mogen geen dakkapellen in het voordakvlak worden gebouwd;

p. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen, voor:

		goothoogte	bouwhoogte
1	hoofdgebouwen	zie Inrichtingskaart	zie Inrichtingskaart;
2	aan- en uitbouwen	3m	5,5m;
3	bijgebouwen	3m	5,5m;
	overige		
4	erfafscheidingen voor de gevellijn	--	1m;
5	erfafscheidingen achter de gevellijn	--	2m;
6	overkappingen	--	3m.
7	overige bouwwerken geen gebouwen zijnde	--	3m.

3.2.2 Overschrijding van gevellijnen

Gevellijnen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen, in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 uitsluitend worden overschreden door tot hoofdgebouwen behorende ondergeschikte bouwdelen, zoals stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, veranda's en overkappingen, mits:

a. de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m, met dien verstande dat de diepte van een erker maximaal 1,1 m mag bedragen;

b. de goot- en bouwhoogte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan 3 m;

c. de breedte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan 40% van de breedte van de betreffende gevel van het gebouw, met dien verstande dat:
   1. een erker voor de gevellijn niet buiten de zijgevel mag uitsteken;
   2. de afstand van een erker aan de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m dient te bedragen;
   3. een erker aan de zijgevel tenminste 3 m achter de gevellijn dient te liggen;

d. de afstand tot de bestemmingsgrens minimaal 2 m bedraagt, daar waar het bestemmingsvlak grenst aan een bestemming “Verkeer- Verblijfsgebied”;
e. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

Hoofdstuk 3 Algemene ruimtelijke randvoorwaarden

Artikel 4 Parkeerregeling

Tenzij in Hoofdstuk 2 expliciet is voorzien in een andere regel ten aanzien van de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid, geldt de volgende regeling:

a. bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dient tenminste voldaan te worden aan de gemeentelijke vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen;

b. het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a. indien wordt voorzien in een parkeervoorziening, die gelet op de parkeerbelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is als bedoeld in sub a., daarbij rekening houdend met de reeds bestaande bebouwing ter plaatse en de mogelijkheid van dubbelgebruik;

c. parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.