



Nr. 13INT03243



Bijlage I,
behorende bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Westzone De Blokken"

In het kader van de nagestreefde uniformiteit tussen de regels in onze gemeentelijke bestemmingsplannen, wordt voorgesteld de regels behorende bij het bestemmingsplan "Westzone De Blokken" op de hierna navolgende acht onderdelen ambtshalve gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

N.B. de gehanteerde systematiek hierbij is, dat doorgehaalde teksten komen te vervallen en onderstreepte teksten woden toegevoegd.

1.

Artikel 2.2 dakhelling:

~~Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak; voor zover in de regels een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de onderste dakvlakken van mansarde-kappen.~~

De doorgehaalde tekst komt te vervallen.

2.

Artkel 2.3 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.~~

~~Bij het meten van de goothoogte zijn de volgende constructiedelen uitgezonderd: a. de snijlijn, niet zijnde de noklijn, van dakvlakken, zoals in geval van horizontale gedeelten van afgeknotte daken en mansardekappen;~~

~~b. de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van:~~

~~1. dakkapellen;~~

~~2. dakvlakken die niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen~~

De doorgehaalde tekst komt te vervallen.

3.

Artikel 2.5

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.

~~Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als:~~

~~a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en uitbouwen met een oppervlakte van 2 m² of kleiner;~~

~~b. overstekende daken;~~

~~c. luifels als geïntegreerd onderdeel van een uitbouw;~~

~~buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m ten opzichte van de bestemmingsgrens bedraagt.~~

De doorgehaalde tekst komt te vervallen.

3.

Artikel 5 Wonen

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen bedraagt ten hoogste *het bestaande aantal dan wel* het aantal dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangeduid;

De onderstreepte tekst wordt toegevoegd.

4.

5.2.1

d. de afstand tussen de voor- en achtergevel van hoofdgebouwen bedraagt maximaal:

- ~~o 1. voor aaneengebouwde woningen: 11 m;~~
- ~~o 2. voor geschakelde woningen: 12 m;~~

1. Voor vrijstaande woningen met een perceelsbreedte van ten minste 20 m1: 15 m1'
2. Voor vrijstaande woningen met een perceelsbreedte van minder dan 20 m1 en voor twee aaneengebouwde woningen: 12 m1;
3. Voor meer dan twee aaneengebouwde woningen: 10 m1.

Doorgehaalde tekst komt te vervallen, onderstreepte tekst wordt toegevoegd.

5.

5.2.1

f. de afstand van de zijgevels van hoofdgebouwen, niet zijnde zijgevels van de aaneen gebouwde zijden van woningen, tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3 m, ~~tenzij door de bouwgrens anders is bepaald, met dien verstande dat:~~

~~1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld' de afstand tussen de zijgels van de hoofdgebouwen ten minste 3 m bedraagt~~

dan wel de bestaande afstand indien deze minder is.

Doorgehaalde tekst komt te vervallen, onderstreepte tekst wordt toegevoegd.

6.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden – naast de aanvullende werking van de bouwverordening als bedoeld in artikel 9 van deze regels - de volgende regels:

a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;

b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal € 10 m.

c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m.

Zowel voor lid 5.2.1 a als voor lid 5.2.2, als hiervoor genoemd, geldt dat de aangeduide maatvoering niet van toepassing is op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, mansardekappen, dakkapellen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, voorzieningen voor technische installaties, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en uitbouwen met een oppervlakte van 4 m² of kleiner en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m1 ten opzichte van de bouwgrens of de bestemmingsgrens bedraagt.

Doorgehaalde tekst komt te vervallen, onderstreepte tekst wordt toegevoegd

7.

5.4 Afwijking van de bouwregels

Bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- ~~de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;~~
- ~~het straat- en bebouwingsbeeld;~~

~~afwijken van het bepaalde in:~~

13INT03243

- ~~a. lid 5.2.1, sub c: ten behoeve van het bouwen van hoofdgebouwen tot 3 m achter de voorgevelrooilijn;~~
- ~~b. lid 5.2.1, sub e en g:
 - 1. ten behoeve van een uitbouw voor de naar de weg gekeerde bouwgrans en/of voor de in lid 5.2.1, sub g genoemde 3 m met maximaal 1,5 m uit de gevel van het hoofdgebouw, voorzover de gevelbreedte van de uitbouw niet meer bedraagt dan 60% van de gevelbreedte(s) van het hoofdgebouw, de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m en een onbebouwde tuin van minimaal 2 m resteert tot het openbaar gebied;
 - 2. ten behoeve van de plaatsing van ten hoogste één bijgebouw of overkapping met een oppervlakte van ten hoogste 10 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m, mits deze wordt geplaatst op ten minste 1 m uit de perceelgrens en achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
 - 3. ten behoeve van een aan- of uitbouw met een breedte van ten hoogste 3,5 m aan de zijgevel van een hoofdgebouw die is gericht naar het openbaar gebied, mits deze wordt gebouwd op een afstand van ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel en er een ruimte van minimaal 4 m tussen de grens van de weg, het voetpad of de parkeerstrook en deze bebouwing overblijft;
 - 4. ten behoeve van een overkapping voor de in lid 5.2.1, sub g genoemde 3 m, mits deze overkapping wordt gerealiseerd vanaf minimaal 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel achter het verlengde daarvan en deze overkapping een bouwhoogte heeft van maximaal 3 m;~~
- ~~c. lid 5.2.1 sub h: toestaan dat de goot en bouwhoogte worden vergroot ten behoeve van een gedeeltelijke kapverhoging over de volledige breedte van de kap van het hoofdgebouw voorzover deze wordt gebouwd op het dakvlak dat afloopt naar de achtergevel van het hoofdgebouw en 1 m uit de achtergevel van de woning wordt gebouwd;~~
- ~~d. lid 5.2.1, sub i: dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen voorzover deze aangebouwd zijn op de perceelgrens, geen wijkende kap behoeven te krijgen;~~
- ~~e. lid 5.2.1, sub j: uitsluitend in het geval van toepassing van de afwijking voor het vergroten van het oppervlak tot maximaal 150 m² ten behoeve van kleinschalige bedrijfsactiviteiten genoemd in lid 5.6, sub a, mits de gezamenlijke oppervlakte met gebouwen niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt.~~

5.4.1 Afwijking bouwen uitbouw voor de naar de weg gekeerde bouwgrans

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder c, e, g en j ten behoeve van een uitbouw voor de naar de weg gekeerde bouwgrans waarbij geldt dat voor de in lid 5.2.1, onder g genoemde 3 m¹ met maximaal 1,50 m¹ uit de gevel van het hoofdgebouw, voorzover de gevelbreedte van de uitbouw niet meer bedraagt dan 60% van de gevelbreedte(s) van het hoofdgebouw, de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m¹ en een onbebouwde tuin van minimaal 2 m¹ resteert tot het openbaar gebied, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld.

5.4.2 Afwijking bouwen van ten hoogste één tuinhuisje of prieeltje

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1,, onder e en g ten behoeve van de plaatsing van ten hoogste één tuinhuisje of prieeltje met een oppervlakte van ten hoogste 10 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m¹, mits deze wordt geplaatst op ten minste 1 m¹ uit de perceelgrens en achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld.

5.4.3 Afwijking bouwen aan- of uitbouw aan de zijgevel van een hoofdgebouw

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder c, e en g ten behoeve van een aan- of uitbouw met een breedte van ten hoogste 2,50 m¹ aan de zijgevel van een hoofdgebouw die is gericht naar het openbaar gebied, mits deze wordt gebouwd op een afstand van ten minste 3 m¹ achter het verlengde van de voorgevel en er een ruimte van minimaal 3 m¹ tussen de erfgrans en deze bebouwing overblijft, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld.

5.4.4 Afwijking bouwen overkapping 1m achter voorgevel

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1, onder e en g ten behoeve van een overkapping voor de in lid 5.2.1 a, onder g genoemde 3 m¹, mits deze overkapping wordt gerealiseerd vanaf minimaal 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel achter het verlengde daarvan en deze overkapping een bouwhoogte heeft van maximaal 3 m¹, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld.;

5.4.5 Afwijking bouwen onder overschrijding maximum bebouwingspercentage

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1, onder j, sub b,, ten behoeve van een overschrijding van het in lid 5.2.1, onder j sub b genoemde maximum bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 70%. Deze afwijking wordt uitsluitend toegestaan bij het een levensloopbestendige woning. Onder een levensloopbestendige woning wordt in dit verband een woning verstaan waarbij op de begane grond ten minste een bad- en een slaapkamer aanwezig dient te zijn en waarbij op het achtererf van de woning, na het toepassen van deze afwijking, een onbebouwde ruimte van ten minste 20 m² aanwezig dient te blijven als kwalitatieve ruimte, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld.

5.4.6 Afwijking bouwen met hogere goot- en bouwhoogte

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1, onder h en toestaan dat de goot- en bouwhoogte worden vergroot ten behoeve van een gedeeltelijke kapverhoging over de volledige breedte van de kap van het hoofdgebouw voorzover deze wordt gebouwd op het dakvlak dat afloopt naar de achtergevel van het hoofdgebouw en 1 m uit de achtergevel van de woning wordt gebouwd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld.

5.4.7 Afwijking bouwen aaneengebouwd op de perceelsgrens zonder wijkende kap

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1, onder i en toestaan dat de aan- of uitbouwen of bijgebouwen, voor zover deze op de perceelsgrens aaneengebouwd zijn, geen wijkende kap behoeven te krijgen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld

5.4.8 Afwijking bouwen ten behoeve van kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 a, onder j uitsluitend voor het vergroten van het oppervlak tot maximaal 150 m² voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 5.6 mits de gezamenlijke oppervlakte met gebouwen niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt én geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld.

5.4.9 Afwijking bouwen ten behoeve van vervangende nieuwbouw bijgebouwen

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 a, onder j voor de vervangende nieuwbouw van bijgebouwen met een oppervlak tot maximaal 150 m², uitsluitend in het geval dat:

- a. de bestaande oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen meer bedraagt dan 75 m², genoemd in lid 5.2.1, onder j;
- b. het meerdere geheel of gedeeltelijk wordt gesloopt;
- c. de oppervlakte van de nieuwbouw ten hoogste de helft bedraagt van de oppervlakte die wordt gesloopt.

mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld.

Doorgehaalde tekst komt te vervallen, onderstreepte tekst wordt toegevoegd

8.

Er wordt een nieuw artikel 9, ingevoerd, dat komt te luiden:

9. Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. anti-cumulatiebepaling (artikel 2.5.2);
- b. ruimte tussen bouwwerken (artikel 2.5.17);
- c. erf- en terreinafscheidingen (artikel 2.5.18);
- d. bouwen nabij bovengrondse hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen (artikel 2.5.19).

De onderstreepte tekst wordt toegevoegd.

De bestaande artikelen 9, 10 en 11 worden vernummerd tot de artikelen 10, 11 en 12.