

5 Bebouwings- en gebruikseisen

1.1 Algemeen

In dit hoofdstuk is uiteengezet welke onderdelen deel uitmaken van het vrijstellingsverzoek ex artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit vrijstellingsverzoek heeft betrekking op de planontwikkeling zoals in hoofdstuk 1 is omschreven.

De vrijstellingskaart laat een (gedeeltelijke) visuele vertaling zien van hetgeen in de tekst is weergegeven. De vrijstellingskaart en de bebouwingsvoorschriften zoals hieronder beschreven zijn juridisch bindend en vormen het kader waaraan bouwvergunningaanvragen getoetst worden. De voorgaande hoofdstukken zijn een toelichting op de planologische vrijstelling. Het hoofdstuk 'Beeldkwaliteit', dat door de gemeente separaat zal worden vastgesteld, zal fungeren als welstandtoetsingskader voor de bouwvergunningaanvragen voor deze locatie. Voor de verklaring van gebruikte begrippen wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Begrippen en wijzen van meten'.

1.2 Wonen

1.2.1 Bebouwingsgrenzen, voorgevelrooilijn en bouwvlak

Bebouwingsgrenzen moeten gezien worden als een formele lijn die niet door bebouwing mag worden overschreden. De bebouwingsgrenzen worden gevormd door een bebouwingsvrije zone te creëren vanuit de kavelgrenzen. Dit gebeurt door een minimale afstand in meters vanuit de verschillende kavelgrenzen aan te geven. Een kavel kent een voorste (naar de weg gekeerde) kavelgrens, twee zijdelingse kavelgrenzen en een achterste kavelgrens (tegenover de voorste kavelgrens). Op basis van de bebouwingsgrenzen ontstaat er per bouwperceel een bouwvlak. De bouwvlakken zijn op de vrijstellingskaart aangegeven.

De voorgevelrooilijn wordt tevens op tekening aangegeven.

De woning op de kavel waar de milieucirkel over heen ligt, mag niet in de op de vrijstellingstekening aangegeven milieucirkel geplaatst worden. binnen de cirkel mogen wel bijgebouwen worden geplaatst.

1.2.2 Bebouwing

De locatie biedt plaats aan in totaal 7 bouwkvelds. Per bouwkveld mag één vrijstaande woning worden gerealiseerd inclusief eventuele aan- en uitbouwen. Daarnaast is het mogelijk om bijgebouwen te realiseren. De bebouwingseisen worden vastgelegd middels een (minimale en) maximale omvang van de bebouwing. De maten worden in

Tabel 1 weergegeven.

Toegestane afwijkingen

Indien de feitelijke perceelindeling afwijkt van hetgeen in deze vrijstellingstekening is aangegeven, mag de afwijking maximaal 5% bedragen. De aan te houden afstanden voor het construeren van het bouwvlak ten opzichte van de perceelsgrenzen blijven gehandhaafd.

Tabel 1 Bebouwingseisen

Bebouwing	Maximaal te bebouwen oppervlakte op de kavel in m ² .	Inclusief aan-, uit- en bijgebouwen	250 m ²
	Hoofdgebouw	Situering hoofdgebouw	In bouwvlak
		Maximale afstand voorgevel woning ten opzichte van de voorgevelrooilijn in meters	5
		Dakvorm	Zadeldak of samengestelde dakvlakken
		Dakhelling in graden	>= 55
		Maximale goothoogte in meters	5,5
		Maximale nokhoogte in meters	11
		Nokrichting	vrij
		Afstand tot de zijdelingse kavelgrens in meters	5
	Bijgebouwen	Situering	In bouwvlak
		Minimale afstand voorgevel bijgebouw ten opzichte van voorgevel hoofdgebouw in meters, waarbij de voorgevel van het bijgebouw achter de voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden gesitueerd.	>= 5
		Dakvorm	Zadeldak, samengestelde dakvlakken of plat dak
		Dakhelling in graden	>= 55
		Maximale goothoogte in meters	3
		Maximale nokhoogte in meters	7
		Nokrichting	vrij
		Afstand tot de zijdelingse kavelgrens in meters	5
Andere bouwwerken	Maximale hoogte erfafscheiding in meters	Voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan	1
Bijzonderheden	Parkeren	Minimaal aantal parkeerplaatsen op eigen terrein (exclusief garage)	2
	inritten	Inritten worden gecombineerd	Ligging van de inritten is bepaald, m.u.v. de kavel met de enkele (niet gecombineerde) inrit, de ligging van deze inrit is vrij te bepalen

Erfafscheidingen

De voorste perccelsafscheiding grenzend aan de waterretentie dient bij voorkeur te bestaan uit een lage haag of heesterbeplanting. Erfafscheiding in steen, hout of hekwerk zijn tevens mogelijk. De hoogte van de erfafscheiding op de voorste kavelgrens mag een maximale hoogte van 1 meter krijgen.

Op de erfafscheidingen grenzend aan het landschap worden bij voorkeur (groenblijvende) heesters of hagen aangepland. Hierdoor ontstaat een zachte, groene overgang naar het landelijk gebied. Ook de overige erfafscheidingen worden bij voorkeur in hagen of heesterbeplanting uitgevoerd.

1.3 Openbaar gebied

Verkeer en parkeren

De percelen worden direct ontsloten op de Molenweg. Het snelheidsregime van 50 km per uur blijft gehandhaafd. Er worden geen aanvullende voorzieningen getroffen voor voetgangers en fietsers.

Parkeren geschiedt op eigen terrein. Op de kavels worden minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) gerealiseerd. Er worden geen parkeerplekken in openbaar gebied gerealiseerd.

Water en groen

Aan de zuidzijde van het perceel staan enkele fraaie eikenbomen. Het terrein waar de eikenbomen in staan maakt deel uit van de openbare ruimte en kan beheerd worden als ruig gras.