



**DE
BLAUWE
BEEK**
Oploo

Vrije kavels
Deelgebied I & II
De Blaauwe Beek, Oploo

Inspiratiedocument
bouwkavel 81 t/m 86

27-2-2024

B2 architecten
bna

Introductie

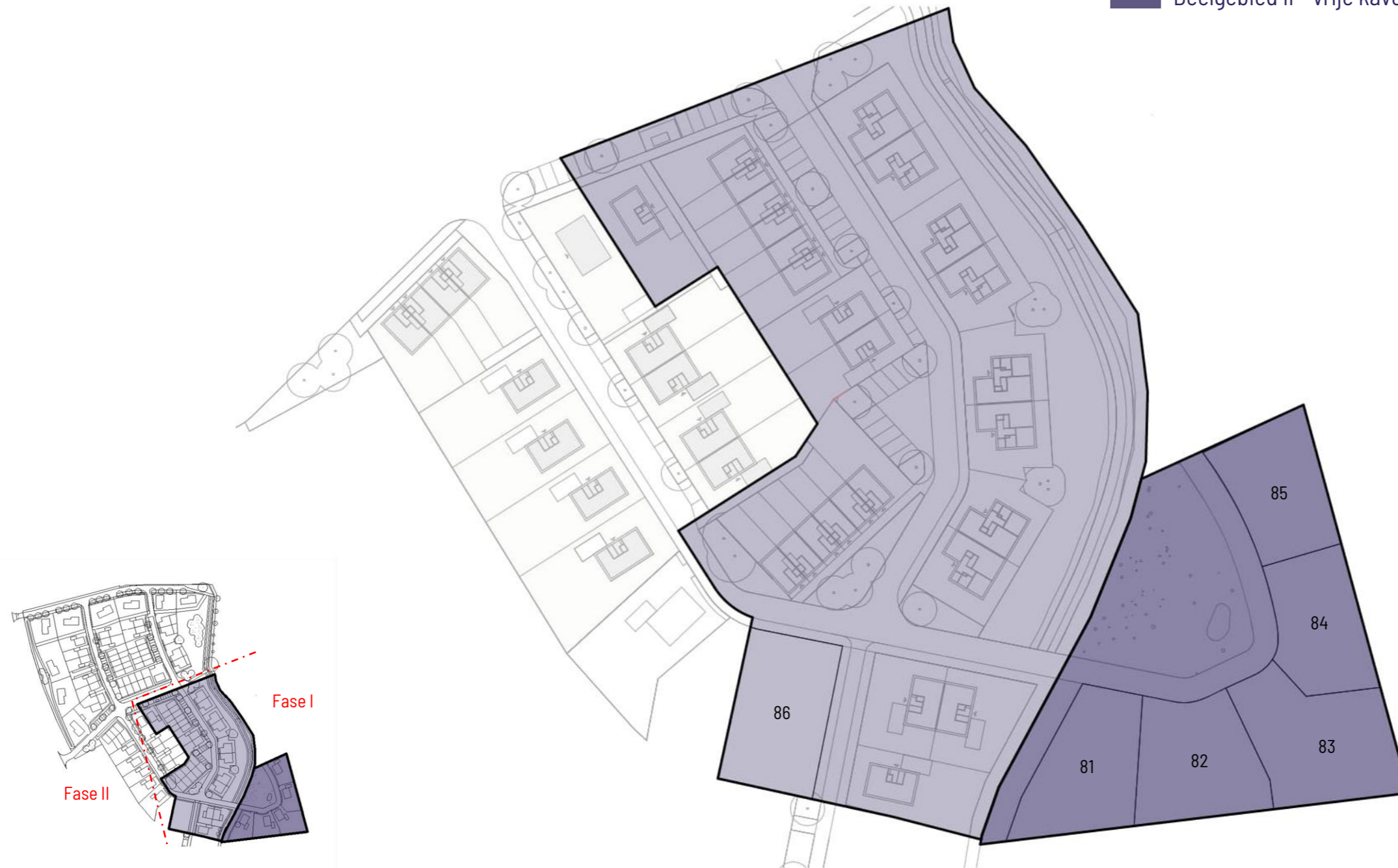
De 'Blauwe' Beek met zijn rijke diversiteit aan bomen en planten vormt een prachtig decor. Wonen doe je hier in natuurlijke en rustige omgeving. Een mix van klasse, stijlen en groen. In deze omgeving past een dorpse architectuur, met elementen die refereren naar het karakter van Oploo.

Bouwkavel 86, gesitueerd in deelgebied I, is gelegen op een hoek. De andere vijf bouwkavels met bouwnummer 81 t/m 85, gesitueerd in deelgebied II, zijn gelegen rondom het bestaande bosje. Het bestaande bosje met karaktervolle bomen is een belangrijk accent van De Blauwe Beek en is direct gelegen aan de kleine beek. Op de zes bouwkavels dienen woningen te worden gerealiseerd met hetzelfde karakter en refereren naar het dorpse karakter dat Oploo kenmerkt.

In dit document wordt inspiratie gegeven ter oriëntatie voor toekomstige bewoners en regels voor het ontwerp van de woningen en kavelinrichtingen. Ten aanzien van de beeldkwaliteit zijn aspecten op het gebied van stedenbouw en architectuur geformuleerd. Omdat een bestemmingsplan veel juridische-planologische termen kent, is ervoor gekozen om deze rapportage op te stellen en is er per kavel een kavelpaspoort gemaakt. Hierin zijn de belangrijkste regels uit het bestemmingsplan per kavel verwerkt. Het geeft op hoofdlijnen de belangrijkste uitgangspunten weer voor de hoofd- en bijgebouwen. Voor een gedetailleerde omschrijving van de bouwmogelijkheden en afwijkingen verwijzen we naar het bestemmingsplan. Altijd actueel in te zien op www.omgevingswet.overheid.nl.

Legenda

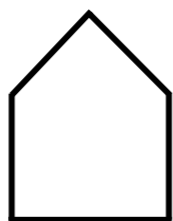
- Deelgebied I - koopwoningen en een vrije kavel
- Deelgebied II - vrije kavels



schaal 1:1000

Stedenbouw

- Deelgebied I omvat één bouwka­vel be­doelt voor één vrij­staande wo­ning.
- De po­sitie van de rooilijn en daarmee tevens de voor­gevel ligt 3 me­ter ach­ter de ka­velgrens.
- De wo­ning is georiën­teerd naar de openbare ruimte en ge­legen op een hoek. Hierdoor is de oriën­ta­tie van de wo­ning twee­zijdig.
- De af­stand van de naar de weg ge­keerde ge­vels tot aan de openbare ruimte be­draagt 3 me­ter.
- De massa van de wo­ning be­staat uit twee woon­lagen met kap, deze staat even­wijdig of haaks op de weg (uit­gaande van de nok­lijn).



zadeldak

Architectuur

- Uitgangspunt van de archi­te­ctuur is een tradi­to­nele uit­straling waar­bij af­wisseling be­langrijk is. De wo­ning sluit qua ka­rak­ter aan op de dorps­be­bouw­ing van Oploo.
- De wo­ning kent twee re­pre­sen­ta­tie­ve ge­vels.
- De dak­hel­ling is tus­sen de 40 en 60 gra­den.
- Het ma­te­riaal­ge­bruik van de ge­vels be­staat hoofdzakelijk uit twee ma­te­ria­len, baksteen en/of hout. Het ma­te­riaal­ge­bruik van het dak be­staat uit an­traciet­kleurige ge­bak­ken pan­nen. Hier­bij zijn zon­ne­pan­elen toe­ge­staan.
- Bij­ge­bouw­en lig­gen mi­ni­maal 1 me­ter ach­ter de voor­ge­vel­rooilijn.
- Aan­ge­bouw­de ber­gingen, ga­rages en uit­brei­dingen zijn on­der­ge­schikt aan het hoofdvolume. Ze zijn in stijl, kleur en ma­te­ria­len af­ge­stemd op het hoofdvolume.
- De wo­ning is voor­zien van een za­de­ldak.

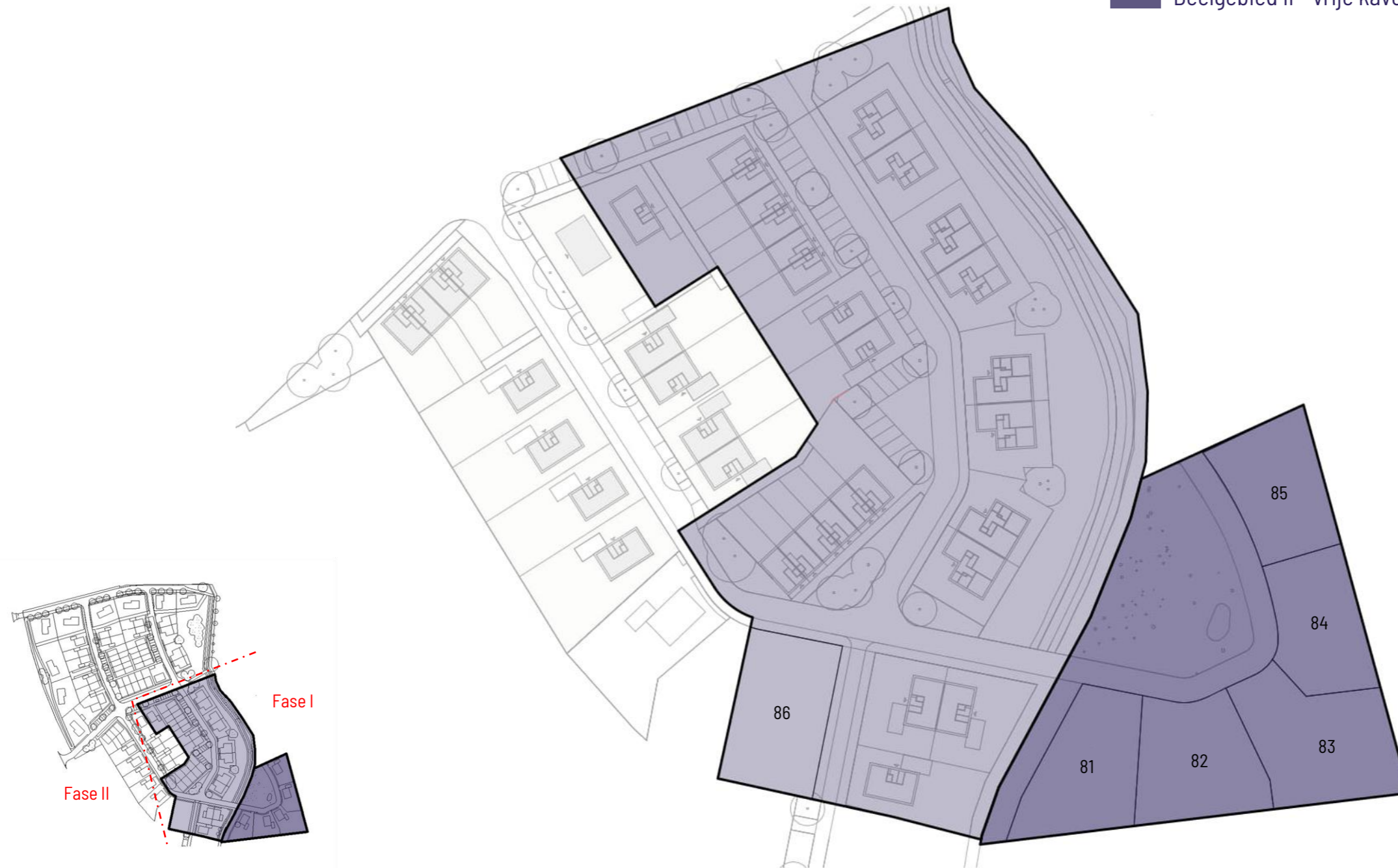
De ramen staan in een regelmatig ritme verdeeld over de gevel. Bijzondere ramen, zoals erkers en bloemkozijnen, zijn als accent mogelijk. Verder is de entree duidelijk gemarkeerd, bijvoorbeeld door een luifel of een omkadering.



Referenties

Legenda

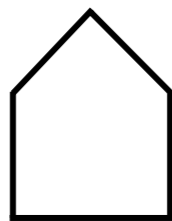
- Deelgebied I - koopwoningen en een vrije kavel
- Deelgebied II - vrije kavels



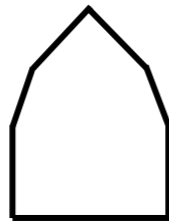
schaal 1:1000

Stedenbouw

- Deelgebied II omvat vijf bouwkavels bedoelt voor vijf vrijstaande woningen.
- De woningen hebben geen verspringende rooilijn. De positie van de rooilijn en daarmee tevens de voorgevel ligt 3 meter achter de kavelgrens.
- De woningen zijn georiënteerd naar de openbare ruimte, het bosje en de weg. De oriëntatie van de woningen is alléén deze kant op, en dus éézijdig.
- De afstand van de naar de weg gekeerde gevels tot aan de openbare ruimte bedraagt 3 meter.
- De massa van de woningen bestaat uit één woonlaag met kap dan wel maximaal twee woonlagen met een kap, deze staat evenwijdig of haaks op de weg (uitgaande van de noklijn).



zadeldak



mansardedak

Architectuur

- Uitgangspunt van de architectuur is een traditionele uitstraling waarbij afwisseling belangrijk is. De woningen sluiten qua karakter aan op de dorpse bebouwing van Oploo.
- De woningen kennen een representatieve voorgevel.
- De dakhelling is tussen de 40 en 60 graden. Wanneer het een mansardekap betreft kan deze hellingshoek groter zijn.
- Het materiaalgebruik van de gevels bestaat hoofdzakelijk uit twee materialen, baksteen en/of hout. Het materiaalgebruik van de daken bestaat uit antracietkleurige gebakken pannen. Hierbij zijn zonnepanelen toegestaan.
- Bijgebouwen liggen minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn.
- Aangebouwde bergingen, garages en uitbreidingen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume. Ze zijn in stijl, kleur en materialen afgestemd op het hoofdvolume.
- De woningen zijn voorzien van een zadel- of mansardedak.

De ramen staan in een regelmatig ritme verdeeld over de gevel. Bijzondere ramen, zoals erkers en bloemkozijnen, zijn als accent mogelijk. Verder is de entree duidelijk gemarkeerd, bijvoorbeeld door een luifel of een omkadering.

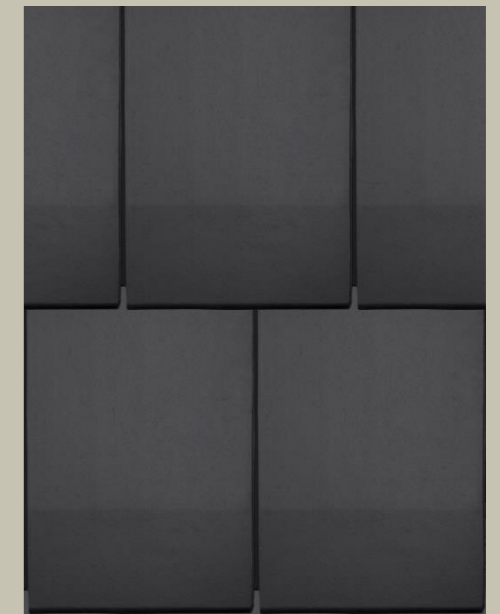
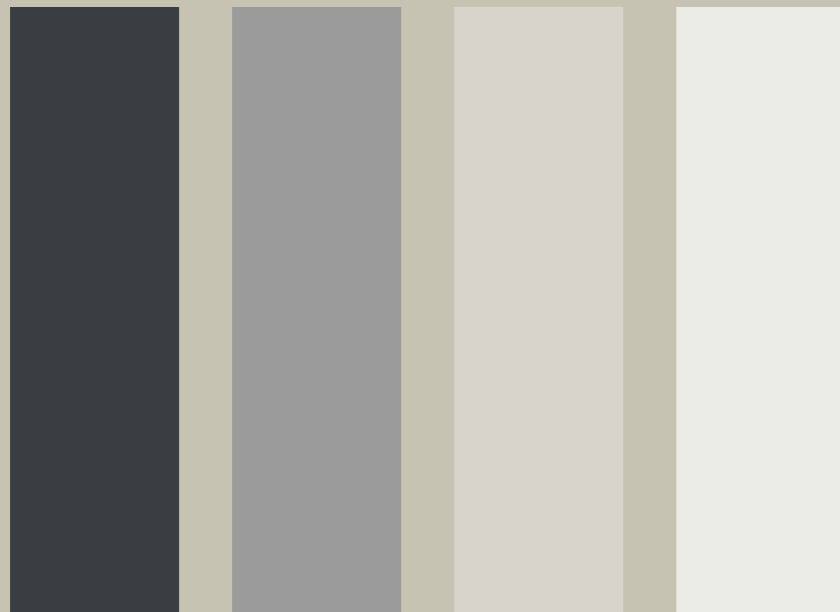


Referenties



Er is een variatie aan kleurgebruik tussen de verschillende woonblokken om zo een afwisselend straatbeeld te creëren. De garage, berging en/of uitbreidingen mogen een contrasterende kleur hebben ten opzichte van het hoofdvolume, de woning. Alle kleuren zijn warm en natuurlijk, felle kleuren zijn niet toegestaan.

Alle daken zijn antraciet van kleur. Zonnepanelen zijn toegestaan in het dakvlak en zijn zwart of antraciet, om het contrast tussen het dakvlak en de zonnepanelen te minimaliseren.



Erfafscheiding

Voor een eenduidig straatbeeld dient er aan de voorzijde van de kavels een lage haag te worden toegepast van 0,8 tot 1,0 meter hoog. Deze dient te bestaan uit 25% Acer campestre, 50% Crataegus monogyna en 25% Carpinus betulus. Dit vormt een gemengde boerenhaag.

Aan de voorzijde van de kavels is enkel een lage haag zoals hierboven omschreven toegestaan. Elders is hekwerk als erfafscheiding ook toegestaan. Deze erfafscheiding mag een maximale hoogte van 2 meter bedragen.

Water(berging)

In het gebied is sprake van een gescheiden rioolstelsel. Ter plaatse van de inrit wordt de uitlegger voor aansluiting droogweerafvoer aangelegd tot aan de perceelgrens. De bouwers zijn verantwoordelijk voor het aansluiten van vuilwaterafvoer.

De kavels dienen op eigen terrein de hemelwaterberging te realiseren. Er zal geen aansluiting voor regenwater ondergronds aangeboden worden.

Het hoofdtracé voor alle nutsvoorzieningen loopt langs de perceelgrens. De bouwer dient zelf bij huisaansluitingen.nl een aansluiting aan te vragen.





schaal 1:100

De afmetingen op tekening zijn afgerond op hele meters.

Legenda

- kavel
- bouwvlak hoofdgebouw
- lage haag
- hoge haag
- parkeerplaatsen
- rooilijn
- voorgevel

Randvoorwaarden bebouwing

Één vrijstaande woning (hoofdgebouw) op de kavel met een voorgevel gericht naar de weg. De positie van de rooilijn en daarmee tevens de voorgevel ligt 3 meter achter de kavelgrens. Het bouwvlak heeft een maximale diepte van 15 meter, ligt op een afstand van 3 meter tot de zijdelingse kavelgrens en mag 100% bebouwd worden.

Hoofdgebouw

- Goothoogte max. 6 m
- Nokhoogte max. 10 m

Bijgebouw

De voorgevel van de bijgebouwen zijn minimaal 1 meter terug liggend in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw. De bouwregels staan beschreven op pagina 18.

- Goothoogte max. 3 m
- Nokhoogte max. 5,5 m, met dien verstande dat:
 - 1 meter uit de kavelgrens de bouwhoogte max. 3,5 meter bedraagt
 - 2 meter uit de kavelgrens de bouwhoogte max. 4,5 meter bedraagt

Erfafscheiding

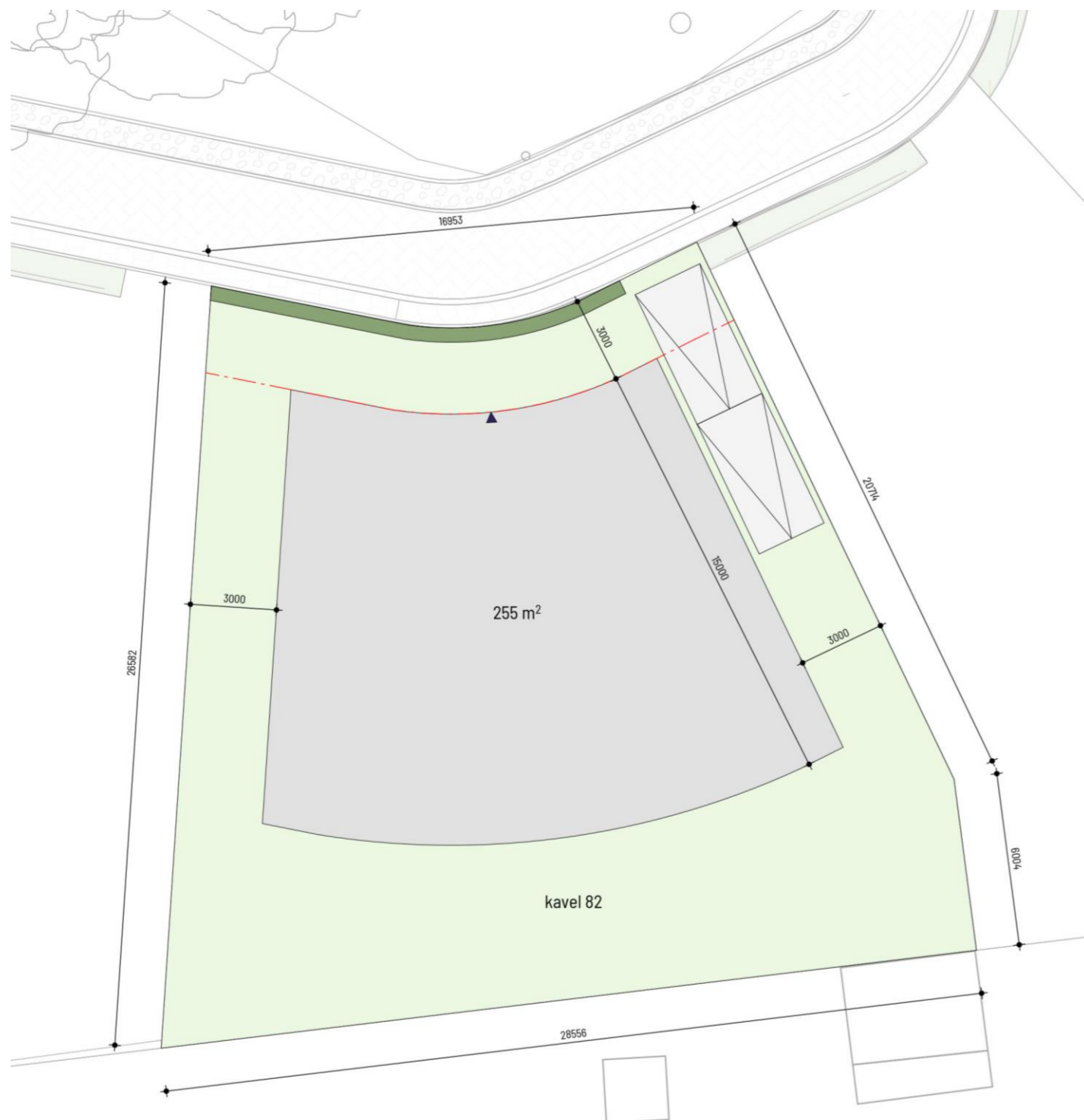
De hoogte van de erfafscheiding achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 2 meter bedragen. Vóór het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen. Alle hagen dienen aan de binnenzijde van de kavelgrens te worden geplaatst. Informatie betreffende de erfafscheiding is te vinden op pagina 11.

Parkeren

Twee parkeerplaatsen op eigen terrein opnemen. Breedte inrit maximaal 3 meter, vanwege groene aanzicht vanaf de straat. Indien de twee parkeerplaatsen naast elkaar gewenst zijn is dat mogelijk.

Disclaimer

Dit kavelpaspoort is zorgvuldig opgesteld, maar u kunt hier geen rechten aan ontnemen. Mochten er verschillen tussen de gegevens op het kavelpaspoort en de regels in het Bestemmingsplan zijn, dan zijn de bestemmingsplanregels geldend.



schaal 1:100

De afmetingen op tekening zijn afgerond op hele meters.

Legenda

- kavel
- bouwvlak hoofdgebouw
- lage haag
- parkeerplaatsen
- rooilijn
- voorgevel

Randvoorwaarden bebouwing

Één vrijstaande woning (hoofdgebouw) op de kavel met een voorgevel gericht naar de weg. De positie van de rooilijn en daarmee tevens de voorgevel ligt 3 meter achter de kavelgrens. Het bouwvlak heeft een maximale diepte van 15 meter, ligt op een afstand van 3 meter tot de zijdelingse kavelgrens en mag 100% bebouwd worden.

Hoofdgebouw

- Goothoogte max. 6 m
- Nokhoogte max. 10 m

Bijgebouw

De voorgevel van de bijgebouwen zijn minimaal 1 meter terug liggend in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw. De bouwregels staan beschreven op pagina 18.

- Goothoogte max. 3 m
- Nokhoogte max. 5,5 m, met dien verstande dat:
 - 1 meter uit de kavelgrens de bouwhoogte max. 3,5 meter bedraagt
 - 2 meter uit de kavelgrens de bouwhoogte max. 4,5 meter bedraagt

Erfafscheiding

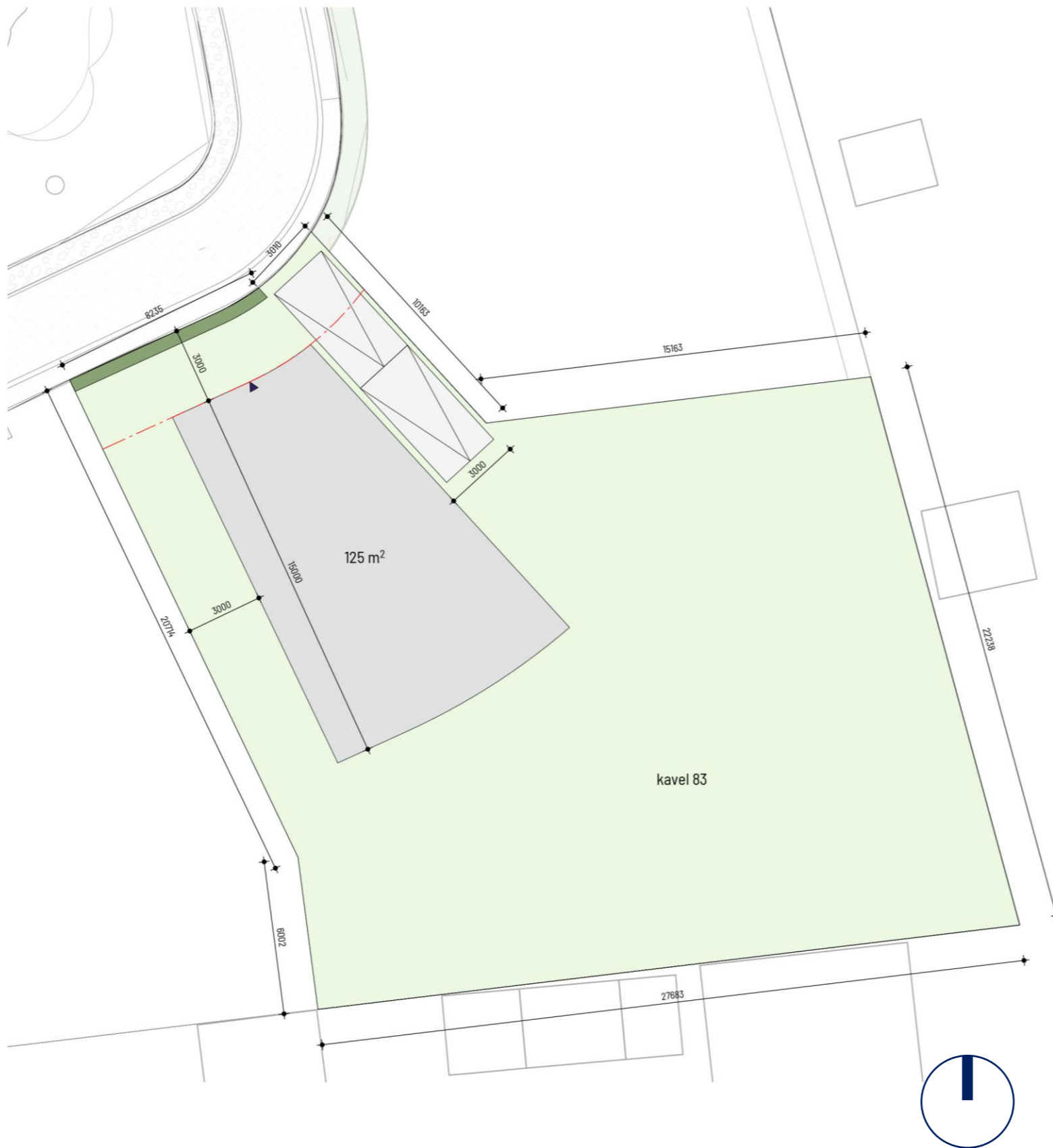
De hoogte van de erfafscheiding achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 2 meter bedragen. Vóór het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen. Alle hagen dienen aan de binnenzijde van de kavelgrens te worden geplaatst. Informatie betreffende de erfafscheiding is te vinden op pagina 11.

Parkeren

Twee parkeerplaatsen op eigen terrein opnemen. Breedte inrit maximaal 3 meter, vanwege groene aanzicht vanaf de straat. Indien de twee parkeerplaatsen naast elkaar gewenst zijn is dat mogelijk.

Disclaimer

Dit kavelpaspoort is zorgvuldig opgesteld, maar u kunt hier geen rechten aan ontnemen. Mochten er verschillen tussen de gegevens op het kavelpaspoort en de regels in het Bestemmingsplan zijn, dan zijn de bestemmingsplanregels geldend.



schaal 1:100

De afmetingen op tekening zijn afgerond op hele meters.

Legenda

- kavel
- bouwvlak hoofdgebouw
- lage haag
- parkeerplaatsen
- rooilijn
- voorgevel

Randvoorwaarden bebouwing

Één vrijstaande woning (hoofdgebouw) op de kavel met een voorgevel gericht naar de weg. De positie van de rooilijn en daarmee tevens de voorgevel ligt 3 meter achter de kavelgrens. Het bouwvlak heeft een maximale diepte van 15 meter, ligt op een afstand van 3 meter tot de zijdelingse kavelgrens en mag 100% bebouwd worden.

Hoofdgebouw

- Goothoogte max. 6 m
- Nokhoogte max. 10 m

Bijgebouw

De voorgevel van de bijgebouwen zijn minimaal 1 meter terug liggend in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw. De bouwregels staan beschreven op pagina 18.

- Goothoogte max. 3 m
- Nokhoogte max. 5,5 m, met dien verstande dat:
 - 1 meter uit de kavelgrens de bouwhoogte max. 3,5 meter bedraagt
 - 2 meter uit de kavelgrens de bouwhoogte max. 4,5 meter bedraagt

Erfafscheiding

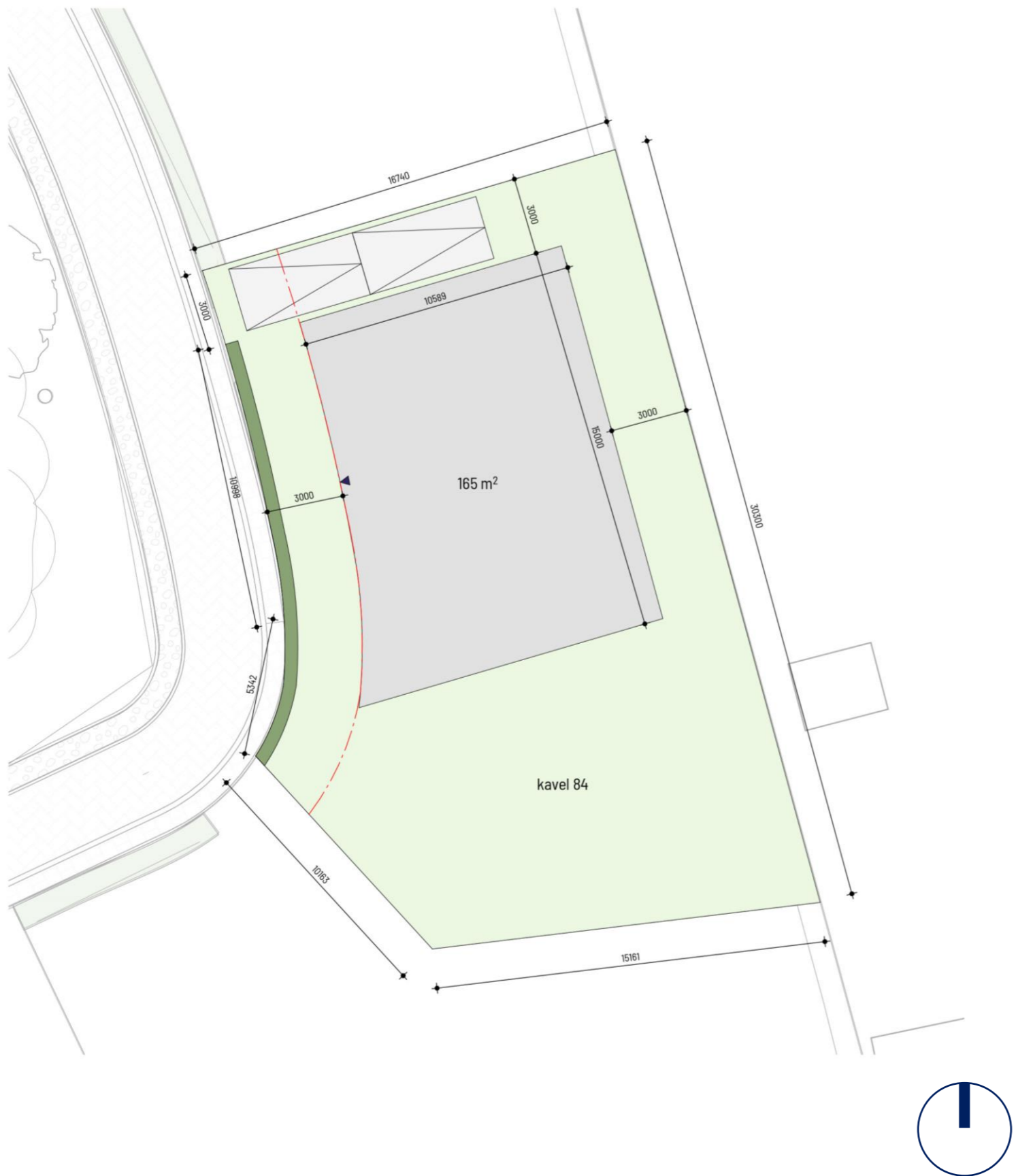
De hoogte van de erfafscheiding achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 2 meter bedragen. Vóór het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen. Alle hagen dienen aan de binnenzijde van de kavelgrens te worden geplaatst. Informatie betreffende de erfafscheiding is te vinden op pagina 11.

Parkeren

Twee parkeerplaatsen op eigen terrein opnemen. Breedte inrit maximaal 3 meter, vanwege groene aanzicht vanaf de straat. Indien de twee parkeerplaatsen naast elkaar gewenst zijn is dat mogelijk.

Disclaimer

Dit kavelpaspoort is zorgvuldig opgesteld, maar u kunt hier geen rechten aan ontnemen. Mochten er verschillen tussen de gegevens op het kavelpaspoort en de regels in het Bestemmingsplan zijn, dan zijn de bestemmingsplanregels geldend.



De afmetingen op tekening zijn afgerond op hele meters.

Legenda

- kavel
- bouwvlak hoofdgebouw
- lage haag
- parkeerplaatsen
- rooilijn
- voorgevel

Randvoorwaarden bebouwing

Één vrijstaande woning (hoofdgebouw) op de kavel met een voorgevel gericht naar de weg. De positie van de rooilijn en daarmee tevens de voorgevel ligt 3 meter achter de kavelgrens. Het bouwvlak heeft een maximale diepte van 15 meter, ligt op een afstand van 3 meter tot de zijdelingse kavelgrens en mag 100% bebouwd worden.

Hoofdgebouw

- Goothoogte max. 6 m
- Nokhoogte max. 10 m

Bijgebouw

De voorgevel van de bijgebouwen zijn minimaal 1 meter terug liggend in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw. De bouwregels staan beschreven op pagina 18.

- Goothoogte max. 3 m
- Nokhoogte max. 5,5 m, met dien verstande dat:
 - 1 meter uit de kavelgrens de bouwhoogte max. 3,5 meter bedraagt
 - 2 meter uit de kavelgrens de bouwhoogte max. 4,5 meter bedraagt

Erfafscheiding

De hoogte van de erfafscheiding achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 2 meter bedragen. Vóór het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen. Alle hagen dienen aan de binnenzijde van de kavelgrens te worden geplaatst. Informatie betreffende de erfafscheiding is te vinden op pagina 11.

Parkeren

Twee parkeerplaatsen op eigen terrein opnemen. Breedte inrit maximaal 3 meter, vanwege groene aanzicht vanaf de straat. Indien de twee parkeerplaatsen naast elkaar gewenst zijn is dat mogelijk.

Disclaimer

Dit kavelpaspoort is zorgvuldig opgesteld, maar u kunt hier geen rechten aan ontnemen. Mochten er verschillen tussen de gegevens op het kavelpaspoort en de regels in het Bestemmingsplan zijn, dan zijn de bestemmingsplanregels geldend.



schaal 1:100

De afmetingen op tekening zijn afgerond op hele meters.

Legenda

- kavel
- bouwvlak hoofdgebouw
- lage haag
- hoge haag
- parkeerplaatsen
- rooilijn
- voorgevel

Randvoorwaarden bebouwing

Één vrijstaande woning (hoofdgebouw) op de kavel met een voorgevel gericht naar de weg. De positie van de rooilijn en daarmee tevens de voorgevel ligt 3 meter achter de kavelgrens. Het bouwvlak heeft een maximale diepte van 15 meter, ligt op een afstand van 3 meter tot de zijdelingse kavelgrens en mag 100% bebouwd worden.

Hoofdgebouw

- Goothoogte max. 6 m
- Nokhoogte max. 10 m

Bijgebouw

De voorgevel van de bijgebouwen zijn minimaal 1 meter terug liggend in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw. De bouwregels staan beschreven op pagina 18.

- Goothoogte max. 3 m
- Nokhoogte max. 5,5 m, met dien verstande dat:
 - 1 meter uit de kavelgrens de bouwhoogte max. 3,5 meter bedraagt
 - 2 meter uit de kavelgrens de bouwhoogte max. 4,5 meter bedraagt

Erfafscheiding

De hoogte van de erfafscheiding achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 2 meter bedragen. Vóór het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen. Alle hagen dienen aan de binnenzijde van de kavelgrens te worden geplaatst. Informatie betreffende de erfafscheiding is te vinden op pagina 11.

Parkeren

Twee parkeerplaatsen op eigen terrein opnemen. Breedte inrit maximaal 3 meter, vanwege groene aanzicht vanaf de straat. Indien de twee parkeerplaatsen naast elkaar gewenst zijn is dat mogelijk.

Disclaimer

Dit kavelpaspoort is zorgvuldig opgesteld, maar u kunt hier geen rechten aan ontnemen. Mochten er verschillen tussen de gegevens op het kavelpaspoort en de regels in het Bestemmingsplan zijn, dan zijn de bestemmingsplanregels geldend.



schaal 1:100

De afmetingen op tekening zijn afgerond op hele meters.

Legenda

- kavel
- bouwvlak hoofdgebouw
- lage haag
- hoge haag
- parkeerplaatsen
- rooilijn
- voorgevel

Randvoorwaarden bebouwing

Één vrijstaande woning (hoofdgebouw) op de kavel met een voorgevel gericht naar de weg. De positie van de rooilijn en daarmee tevens de voorgevel ligt 3 meter achter de kavelgrens. Het bouwvlak heeft een maximale diepte van 15 meter, ligt op een afstand van 3 meter tot de zijdelingse kavelgrens en mag 100% bebouwd worden.

Hoofdgebouw

- Goothoogte max. 6 m
- Nokhoogte max. 10 m

Bijgebouw

De voorgevel van de bijgebouwen zijn minimaal 1 meter terug liggend in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw. De bouwregels staan beschreven op pagina 18.

- Goothoogte max. 3 m
- Nokhoogte max. 5,5 m, met dien verstande dat:
 - 1 meter uit de kavelgrens de bouwhoogte max. 3,5 meter bedraagt
 - 2 meter uit de kavelgrens de bouwhoogte max. 4,5 meter bedraagt

Erfafscheiding

De hoogte van de erfafscheiding achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 2 meter bedragen. Vóór het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen. Alle hagen dienen aan de binnenzijde van de kavelgrens te worden geplaatst. Informatie betreffende de erfafscheiding is te vinden op pagina 11.

Parkeren

Twee parkeerplaatsen op eigen terrein opnemen. Breedte inrit maximaal 3 meter, vanwege groene aanzicht vanaf de straat. Indien de twee parkeerplaatsen naast elkaar gewenst zijn is dat mogelijk.

Disclaimer

Dit kavelpaspoort is zorgvuldig opgesteld, maar u kunt hier geen rechten aan ontnemen. Mochten er verschillen tussen de gegevens op het kavelpaspoort en de regels in het Bestemmingsplan zijn, dan zijn de bestemmingsplanregels geldend.

Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal op de verbeelding. Binnen het plangebied mogen maximaal 90 woningen worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' de landschappelijke inpassing van de woningen en bijbehorende infrastructuur. De landschappelijke inpassing dient plaats te vinden, een en ander overeenkomstig het inrichtingsplan zoals weergegeven in [Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan](#) en overeenkomstig het bepaalde in artikel [6.4.2](#).

met daaraan ondergeschikt:

- een beroep of bedrijf aan huis, met dien verstande dat:
 - de omvang niet groter mag zijn dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van in totaal 60 m²;
 - degene die de activiteiten uitvoert, de bewoner is van de woning;
 - detailhandel niet is toegestaan, uitgezonderd beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met de activiteit.
- tuinen en erven;
- groenvoorzieningen;
- paden-, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, in de vorm van woningen, gelden de volgende regels:

- het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- uitsluitend de volgende woningtypen mogen worden gebouwd:
 - vrijstaande woningen;
 - twee-aaneen gebouwde woningen;
 - aaneengebouwde woningen;
 - geschakelde woningen;
 - patiwoningen;
 - levensloopbestendige woningen;
- de diepte van het hoofdgebouw bedraagt in de categorie:
 - vrijstaand: maximaal 15 meter;
 - twee-aaneen: maximaal 12 meter;
 - aaneengebouwd: maximaal 12 meter;
 - geschakeld: maximaal 12 meter;
- het bebouwingspercentage bedraagt in de categorie patiowoning maximaal 75% van het bouwperceel;
- de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
 - bij vrijstaande woningen minimaal 3 meter aan beide zijden;
 - bij twee-aaneen gebouwde woningen minimaal 3 meter aan één zijde;
 - bij aaneengebouwde woningen bij eindwoningen aan één zijde minimaal 2 meter, behoudens alwaar het bouwperceel grenst aan het openbaar gebied, alwaar geen minimale afstand geldt;
 - bij patiowoningen, mits levensloopbestendig gebouwd, aan beide zijden 0 meter, tenzij het gaat om een eindwoning dan minimaal 2 meter aan de zijde grenzend aan de weg of het openbaar gebied.
- de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt:
 - maximaal 6 meter goothoogte en maximaal 11 meter bouwhoogte.

6.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- goothoogte maximaal 3 m, met dien verstande dat bij het uitbouwen van / aanbouwen aan een hoofdgebouw de goothoogte in elk geval ook net zo hoog mag zijn als de hoogte van de eerste bouwlaag +30 cm;
- bouwhoogte maximaal 5,5 m, met dien verstande dat:
 - tot 1 m uit de perceelsgrens de bouwhoogte maximaal 3,5 m bedraagt, en;
 - tot 2 m uit de perceelsgrens de bouwhoogte maximaal 4,5 m bedraagt;
- minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat:
 - aanbouwen (zoals erkers) tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits de:
 - bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt;
 - horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
 - Indien de erker voor de voorgevel wordt gebouwd geldt dat:
 - ligging voor de voorgevel maximaal 1,5 m bedraagt;
 - ligging uit de voorste perceelsgrens minimaal 2 m bedraagt;
 - breedte niet groter is dan 2/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
 - bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt.
 - overkappingen (zoals carports) tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt;
- gebouwd op het zij- en achtererf waarbij het bouwperceel voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd en waarbij geldt dat het te bebouwen oppervlak op een bouwperceel:
 - wat kleiner of gelijk is dan 500 m² maximaal 90 m² mag zijn;
 - wat groter is dan 500 m² maar kleiner of gelijk aan 1.000 m² maximaal 125 m² mag zijn;
 - wat groter is dan 1.000 m² maximaal 150 m² mag zijn.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt:
 - bij erf- en terreinafscheidings achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 2 m en voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 m;
 - bij overige bouwwerken, geen gebouw zijnde maximaal 3 m;
 - bij vlaggenmasten maximaal 6 m;
- reclame-uitingen bij een beroep aan huis en een bedrijf aan huis mogen uitsluitend aan de gevel worden geplaatst tot een oppervlakte van 0,2 m².

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel:

- [6.2.1](#) ten behoeve van het toestaan van een hogere goot- en/of bouwhoogte tot maximaal 8 m respectievelijk 13 m;
- [6.2.2](#) ten behoeve van een hoger bebouwingspercentage mits achter (het verlengde van) de voorgevel een open ruimte aanwezig blijft van minimaal 25 m².

Disclaimer

Voor de volledige bestemmingsplanregels verwijzen wij naar het Omgevingsloket. Altijd actueel in te zien op www.omgevingswet.overheid.nl. Bovengenoemde betreft slechts een uitsnede van de belangrijkste bestemmingsplanregels.

6.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken als bedoeld in artikel [6.3.1](#) kan slechts, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- c. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgegeven met betrekking tot de (plan)kosten;
- d. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivatie.

6.3.3 Afwijken ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [6.1](#) en een groter aantal woningen toestaan dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', mits:

- a. het totale aantal woningen binnen het plangebied maximaal 90 woningen bedraagt;
- b. er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd overeenkomstig artikel [15.1](#);
- c. de behoefte aan deze woningen is aangetoond.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Voorwaardelijke verplichting bodemsanering

Het gebruik voor woondoelinden en het uitvoeren van bodemingrepen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bodemsanering' is uitsluitend toegestaan nadat een nader bodemonderzoek is uitgevoerd en indien nodig sanering heeft plaatsgevonden op basis van een goedgekeurd saneringsplan.

6.4.2 Voorwaardelijke verplichting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de woningen conform de bestemming 'Woongebied' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' is alleen toegestaan indien de landschappelijke inpassing, zoals bedoeld in lid [6.1](#) onder b conform [Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan](#), is uitgevoerd binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan en vervolgens duurzaam in stand wordt gehouden met het daarbij benodigde beheer en onderhoud.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [6.1](#):

- a. ten behoeve van het toestaan van een aan huis verbonden beroep tot een omvang die groter is dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning inclusief aan-, uit- en bijgebouwen, tot een maximum van in totaal 100 m².
- b. ten behoeve van het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, detailhandel of dienstverlening van ondergeschikte aard, mits:
 1. het geen volumineuze detailhandel of een supermarkt betreft;
 2. het een bedrijf betreft dat qua aard past in de functie van de kern;
 3. de omvang niet groter is dan 40% van de vloeroppervlakte van de woning inclusief aan-, uit- en bijgebouwen, tot een maximum van in totaal 100 m²;
 4. diegene die de activiteiten uitvoert, de bewoner is van de woning.
- c. ten behoeve van het toestaan van een bed en breakfast in een gedeelte van een hoofdgebouw en/of een uit-, aan- of (vrijstaand) bijgebouw mits:
 1. het aantal gastenkamers maximaal 3 bedraagt;
 2. niet meer dan 50% van de vloeroppervlakte van de woning inclusief aan-, uit- en bijgebouwen wordt gebruikt ten dienste van de bed en breakfast, tot een maximum van 120 m².

6.5.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken als bedoeld in artikel [6.5.1](#) kan slechts mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruik van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- c. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgegeven met betrekking tot de (plan)kosten;
- d. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivatie.

Disclaimer

Voor de volledige bestemmingsplanregels verwijzen wij naar het Omgevingsloket. Altijd actueel in te zien op www.omgevingswet.overheid.nl. Bovengenoemde betreft slechts een uitsnede van de belangrijkste bestemmingsplanregels.