

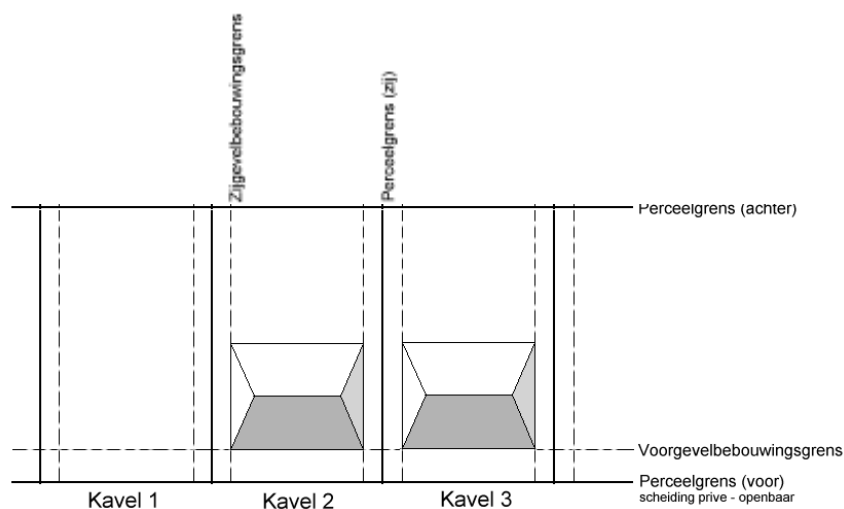
4.

TOELICHTING BIJ DE VOORSCHRIFTEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN NAGTEGAEL

Deze toelichting geeft de belangrijkste hoofdpunten uit het bestemmingsplan Nagtegael weer en het helpt u bij het ontwerp van uw woning. Het doel van deze toelichting is duidelijkheid te geven over de wijze waarop de woningen op de kavels gesitueerd moeten worden.

Hieronder volgen de belangrijkste begrippen uit het bestemmingsplan Nagtegael.

- Hoofdgebouw:** Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk is aan te merken (de feitelijke woning)
- Uitbouw:** Een uitbreiding van het hoofdgebouw, waarvan de bestemming overeenkomt met die van het hoofdgebouw (bijvoorbeeld een erker)
- Bijgebouw:** Een niet voor bewoning bestemd gebouw...dat door zijn plaatsing, indeling of inrichting uitsluitend geschikt is als berg- of werkruimte of als garage
- Bebouwingsgrens:** Een lijn die vanaf één van de perceelgrenzen (voorgrens, achtergrens, linker zijgrens, rechter zijgrens; dit is de scheidingslijn tussen percelen van verschillende kopers onderling of de scheidingslijn tussen een perceel en openbaar gebied) aangeeft vanaf waar bebouwing op het perceel mag plaatsvinden (zie figuur 1).



Figuur 1 Bebouwingsgrenzen

De vier bebouwingsgrenzen samen (voorgevelbebouwingsgrens, achtergevelbebouwingsgrens, linker zijgevelbebouwingsgrens en rechter zijgevelbebouwingsgrens) vormen samen het:

Bebouwingsvlak: Een vlak op de kaart aangegeven door bebouwingsgrenzen waarbinnen bebouwd mag worden. Dit betekent dat buiten dit bebouwingsvlak niet gebouwd mag worden. Deze bebouwingsgrenzen van de verschillende woningen staan genoemd in de bijlage 6. Bebouwingsrichtlijnen.

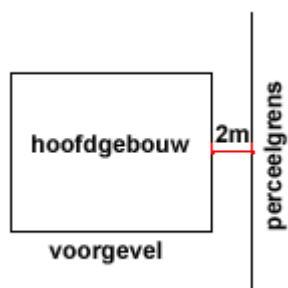
PARAGRAAF III BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 6

Woondoeleinden -W-

Lid B. Bebouwingbepalingen

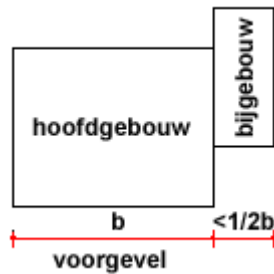
- e. de afstand van vrijstaande woningen en hoekwoningen of eindwoningen van een blok aaneengesloten woningen tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 2.00 m te bedragen (zie figuur 2). Deze bepaling is niet van toepassing met betrekking tot een aan de zijgevel van een woning aangebouwd bijgebouw of uitbouw (zie lid g.3, hieronder).



figuur 2

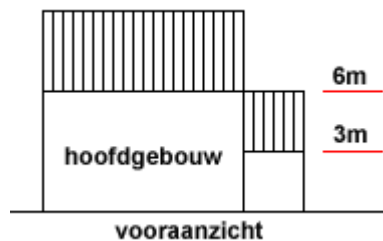
- f. voor percelen op de hoek van straten (en/of paden) is het beleid gericht op het om stedenbouwkundige en verkeerskundige redenen voorkomen dat hoeken worden dichtgebouwd door uit te gaan van voorgevelbouw grenzen en voortuinen langs beide straten (en/of paden). Burgemeester en wethouders zijn bevoegd eisen te stellen aan de situering en omvang (hoogte, breedte en diepte) van bouwwerken.
- g. binnen ieder bouwperceel ten behoeve van wonen gebouwen mogen worden opgericht, deels in meerdere bouwlagen, deels in één bouwlaag, waarbij geldt dat de gebouwen in meerdere bouwlagen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen een denkbeeldig bebouwingsvlak, waarbij de volgende bepalingen gelden:
1. het denkbeeldige bebouwingsvlak de afmetingen van het denkbeeldig bebouwingsvlak zijn per bouwperceel de volgende:
 - a. bij aaneengesloten woningen: 7 m breed en 12 m diep;
 - b. bij twee-onder-één-kap woningen, al dan niet geschakeld: 9 m breed en 12 m diep;
 - c. bij vrijstaande woningen: 15 m breed en 12 m diep;Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor een grotere breedte alsmede om nadere eisen te stellen voor een geringere breedte;
 - 2.a. de afstand tussen twee achtergevelrooilijnen van denkbeeldige bebouwingsvlakken ten minste 15 m zal bedragen;
 - b. de afstand tussen een achtergevelrooilijn van denkbeeldig bebouwingsvlak en de zijgevelrooilijn van een ander denkbeeldig bebouwingsvlak ten minste 9 m zal bedragen;
 - c. de afstand tussen twee voorgevelrooilijnen van denkbeeldige bebouwingsvlakken danwel tussen voorgevelrooilijnen en achtergevelrooilijnen van verschillende denkbeeldige bebouwingsvlakken ten minste 15 m zal bedragen;
 - d. de onder 2 a, b, en c opgenomen bepalingen zijn niet van toepassing op patio-woningen en hoekoplossingen bij blokken van aangesloten woningen;

- 3.
- a. bij iedere woning, zowel binnen het denkbeeldig bebouwingsvlak als op het buiten het denkbeeldig bebouwingsvlak gelegen, bijbehorend erf, bijgebouwen mogen worden gebouwd.
 - b. de gezamenlijke grondoppervlakte maximaal 100% van het grondoppervlak van de woning mag bedragen, met dien verstande, dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen op het bij de woning behorende bijbehorend achtererf maximaal 50% van dat achtererf mag bedragen;
 2. onverminderd het bepaalde onder 1. de gezamenlijke oppervlakte van aangebouwde bijgebouwen maximaal 75% van het grondoppervlak van de woning mag bedragen;
 3. onverminderd het bepaalde onder 1. en 2. de oppervlakte van bijgebouwen niet meer dan 80 m² mag bedragen;
 - c. de breedte van een aangebouwd bijgebouw naast de woning maximaal de helft van de breedte van de voorgevel mag bedragen. Indien de woning in de voorgevel smaller is dan 6 m mag de breedte van een aangebouwd bijgebouw maximaal 3 m bedragen (zie figuur 3);



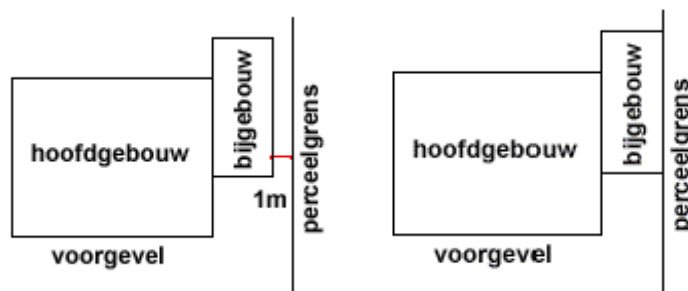
figuur 3

- d. de nokhoogte van de bijgebouwen ten hoogste 6 m mag bedragen (zie figuur 4);



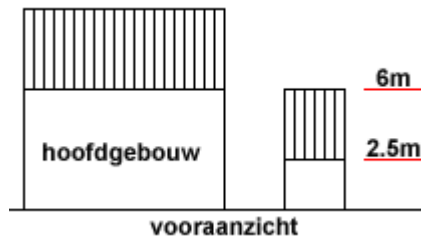
figuur 4

- e. bijgebouwen op de zijdelingse perceelsgrens dan wel op een afstand van ten minste 1 m hiervan dienen te worden gebouwd (zie figuur 5);



figuur 5

- f. de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw maximaal 3 m mag bedragen (zie figuur 4); de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 2.50 m bedragen (zie figuur 6);



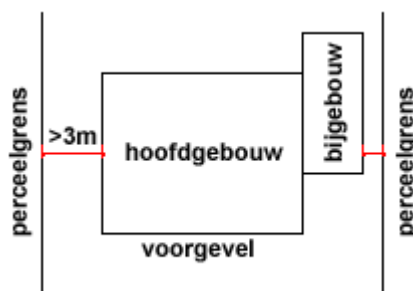
figuur 6

- g. de bijgebouwen dienen te worden gebouwd op een afstand van ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel en bij hoekwoningen bovendien op een afstand van ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van het naastliggende perceel (zie figuur 7);



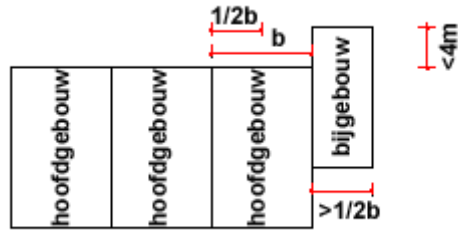
figuur 7

- h. per woning maximaal drie bijgebouwen zijn toegestaan, waarvan er maximaal een mag zijn aangebouwd;
- i. Bij vrijstaande woningen de aangebouwde bijgebouwen zodanig dienen te worden geplaatst dat aan een van de zijgevels van de vrijstaande woning een vrije strook overblijft met een breedte van ten minste 3 m, gerekend vanaf de zijdelingse perceelsgrens (zie figuur 8);



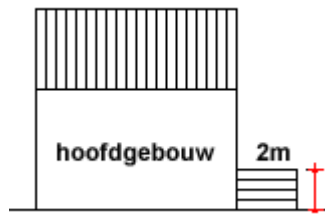
figuur 8

- j. bij woningen waarvan er horizontaal meer dan twee aangebouwd zijn, de diepte van een aangebouwd bijgebouw achter de achtergevel van de woning, niet meer mag bedragen dan 4 m, indien dit aangebouwd bijgebouw breder is dan 50% van de breedte van de achtergevel van de woning (zie figuur 9);



figuur 9

- h. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 2.00 m en voor pergola's ten hoogste 2.70 m mag bedragen (zie figuur 10 en 11);



figuur 10



figuur 11

- i. de hoogte van carports, luifels e.d. ten hoogste 2.70 m mag bedragen (zie figuur 11);
 j. de hoogte van overige andere bouwwerken niet meer dan 5 m mag bedragen;

De vereiste minimale of maximale dakhellingen, hoogte van hoofdgebouwen en bijgebouwen zijn vermeld in bijlage 6. bebouwingsrichtlijnen.

Bovenstaande voorschriften zijn bindend voor het ontwerp van de woningen. Door direct te voldoen aan de gestelde eisen kunnen veel vertragingen in het ontwerptraject voorkomen worden.