Bijlage 1 Voorschriften 43-Bopa-20250331 (Neerbosch Oost Maisonnettes - Woonwaarts)

Voorschriften 43-Bopa-20250331 (Neerbosch Oost Maisonnettes - Woonwaarts)

Inhoudsopgave

Bijlage 1 Voorschriften 43-Bopa-20250331 (Neerbosch Oost Maisonnettes - Woonwaarts) 1

Voorschriften 43-Bopa-20250331 (Neerbosch Oost Maisonnettes - Woonwaarts) 3

Algemene voorschriften 5

Gebruiksvoorschriften 5

- **Algemeen** 5
- **Groen** 5
- **Ontmoetingsruimte** 5
- **Openbaar toegankelijk gebied** 5
- **Wonen** 6
- **Zoekgebied terras voorziening** 6

Bouwvoorschriften 7

- **Hoofdgebouw bouwen binnen gebiedsaanwijzing 'Wonen'** 7
- **Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde bouwen in achtererfgebied binnen gebiedsaanwijzing 'Wonen'** 7
- **Bijbehorend bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde in voorerfgebied bouwen binnen gebiedsaanwijzing 'Wonen'** 7
- **Bouwen binnen gebiedsaanwijzing 'Groen'** 7
- **Bouwen binnen gebiedsaanwijzing 'Openbaar toegankelijk gebied'** 8
- **Ondergronds bouwen** 8
- **Bouwen binnen gebiedsaanwijzing 'Waardevolle boom'** ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

Aanlegvoorschriften 8

Voorschriften ten behoeve van het beschermen van de fysieke leefomgeving 9

Geluid.....9
Trillingen.....10
Water.....10
Overige voorschriften.....10
Parkeren.....10
Bijlage bij Voorschriften A Begrippen Begrippen.....11
Bijlage bij Voorschriften B Wijze van meten.....19

Algemene voorschriften

1. Deze voorschriften worden gelezen in samenhang met de ruimtegebruikskaart 43-Bopa-20250331.
2. Begripsbepalingen die zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van overeenkomstige toepassing op deze BOPA, tenzij in 'Bijlage bij voorschriften A' daarvan is afgeweken.
3. 'Bijlage bij voorschriften A' bevat begripsbepalingen en een wijze van meten voor de toepassing van deze bopa.

Gebruiksvoorschriften

Algemeen

4. Binnen het Besluitgebied mag geparkeerd worden, met uitzondering van locaties binnen de gebiedsaanwijzing 'Groen'.
5. Gebruik van een ondergronds gebouw is uitsluitend toegestaan ter ondersteuning van het gebruik op de begane grond.

Groen

6. Binnen de gebiedsaanwijzing 'Groen' zijn de volgende functies toegestaan:
    a. groenvoorzieningen;
    b. bijbehorende voorzieningen zoals: speelvoorzieningen, hondenuitlaatplaatsen, in- en uitritten en fiets- en voetpaden;
    c. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, overstortvijvers, rioolbuffers, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
    d. erfafscheidingen en geluidwerende voorzieningen, zoals geluidswallen en geluidsschermen;
    e. (bouw)werken ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Ontmoetingsruimte

7. Binnen de gebiedsaanwijzing 'Ontmoetingsruimte' is één ontmoetingsruimte in de eerste bouwlaag (begane grond) toegestaan.

Openbaar toegankelijk gebied

8. Binnen de gebiedsaanwijzing 'Openbaar toegankelijk gebied' zijn de volgende functies toegestaan:
    a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, verkeerswegen (waaronder busbanen, fiets- en voetpaden), verblijfsgebied, openbaar vervoer, kunstwerken (zoals bruggen en andere waterstaatkundige werken), parkeervoorzieningen en fietsenstallingen;
    b. in- en uitritten;
    c. groenvoorzieningen;

d. speelvoorzieningen;
e. hondenuitlaatplaatsen;
f. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
g. erfafscheidingen en geluidwerende voorzieningen, zoals geluidswallen en geluidsschermen;
h. (bouw)werken ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Wonen

9. Binnen de gebiedsaanwijzing 'Wonen' zijn de volgende functies toegestaan:
    a. wonen;
    b. aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten;
    c. mantelzorg;
    d. bijbehorende voorzieningen zoals in- en uitrit, parkeer- en groenvoorzieningen;
    e. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.
10. De activiteiten wonen is uitsluitend toegestaan in een hoofdgebouw en aan- en uitbouwen.
11. Binnen een locatie met de gebiedsaanwijzing 'Wonen' is het toegestaan een beroep- of bedrijf aan huis uit te oefenen, als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    a. Niet meer dan 35% van de oppervlakte van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, wordt gebruikt voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis, met een maximum van 50 m^2;
    b. Degene die het beroep of bedrijf uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
    c. Er worden geen horeca-activiteiten verricht;
    d. Er worden geen detailhandelsactiviteiten verricht, tenzij het beperkte verkoop betreft als ondergeschikte activiteit en in relatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit; en
    e. Degene die met zijn beroep of bedrijf aan huis overlast of hinder veroorzaakt of kan veroorzaken voor de omgeving, is verplicht alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die overlast of hinder te voorkomen of niet te laten voortduren, waarbij onder overlast en hinder in elk geval wordt verstaan:
        a. op hinderlijke wijze verspreiden van rook, roet, walm, stof, stank, vocht of irriterend materiaal;
        b. het veroorzaken van overlast door geluid, trilling, geur of verontreiniging; en
        c. het veroorzaken van overlast door parkeren of verkeersbewegingen.
12. Een dakterras is niet toegestaan.

Zoekgebied terras voorziening

13. Binnen de gebiedsaanwijzing 'Zoekgebied terras voorziening' is de volgende gebruiksactiviteit toegestaan:
    a. het exploiteren van een terras behorende bij een ontmoetingsruimte, mits geen versterkte muziek wordt afgespeeld.

Bouwvoorschriften

Hoofdgebouw bouwen binnen gebiedsaanwijzing ‘Wonen’

14. Een hoofdgebouw is uitsluitend gesitueerd binnen de locatie met de gebiedsaanwijzing ‘Bouwvlak hoofdgebouw’.
15. De bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan aangegeven met de omgevingsnorm ‘Maximum bouwhoogte (m)’.
16. Het aantal woningen bedraagt niet meer dan 282.

Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde bouwen in achtererfgebied binnen gebiedsaanwijzing ‘Wonen’

17. Erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde mogen gebouwd worden, met dien verstande dat:
    a. aangrenzend aan de woning mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter;
    b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen en de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

Bijbehorend bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde in voorerfgebied bouwen binnen gebiedsaanwijzing ‘Wonen’

18. Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde in het voorerfgebied mogen enkel binnen de gebiedsaanwijzing ‘Wonen’ gebouwd worden.
19. Aangrenzend aan de voorgevel van het hoofdgebouw mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, met een maximum diepte van 1,5 meter gemeten vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw.
20. De bouwhoogte van een erfafscheiding bedraagt niet meer dan 1 meter.
21. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

Bouwen binnen gebiedsaanwijzing ‘Groen’

22. Binnen de gebiedsaanwijzing ‘Groen’ mogen bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde worden gebouwd.
23. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan:
    a. 10 meter voor palen en (licht)masten;
    b. 2 meter voor erfafscheidingen; en
    c. 5 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

24. Aangrenzend aan het hoofdgebouw van de naastliggende functie ‘Wonen’ mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter.
25. Reclamemasten zijn niet toegestaan.

Bouwen binnen gebiedsaanwijzing ‘Openbaar toegankelijk gebied’

26. Binnen de gebiedsaanwijzing ‘Openbaar toegankelijk gebied’ mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

    a. Gebouwen en overkappingen ten behoeve van nutsvoorzieningen.
    b. Straatmeubilair.
    c. Bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.
    d. Reclamemasten zijn niet toegestaan.
27. Gebouwen en overkappingen ten behoeve van nutsvoorzieningen moeten voldoen aan:

    a. De inhoud van elk gebouw niet meer bedraagt dan 50m^3;
    b. De oppervlakte van elke overkapping niet meer bedraagt dan 20 m^2;
    c. De goot- en bouwhoogte respectievelijk niet meer dan 3 en 5 meter bedraagt; en
    d. De bouwhoogte van overkappingen, niet meer bedraagt dan 3 meter.
28. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan:

    a. 2 meter voor erfafscheidingen;
    b. 10 meter voor beeldende kunst en gedenktekens;
    c. 15 meter voor palen, (licht)masten en ballenvangers;
    d. 5 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

Ondergronds bouwen

29. Bouwen onder peil is toegestaan binnen de gebiedsaanwijzing 'Bouwvlak hoofdgebouw'.
30. Bouwen onder peil binnen de gebiedsaanwijzing ‘Wonen’ is toegestaan voor zover bovengronds gebouwen aanwezig zijn.
31. Bouwen onder peil ten behoeve van nutsvoorzieningen is toegestaan.

Aanlegvoorschriften

32. Binnen de gebiedsaanwijzingen ‘Wonen’ is het toegestaan om de volgende voorzieningen aan te leggen ten behoeve van het toegestane gebruik:
    a. fiets- en voetpaden;
    b. Parkeerplaatsen;
    c. In- en uitritten;
    d. Groenvoorzieningen;
    e. Wadi’s, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
33. Binnen de gebiedsaanwijzing ‘Openbaar toegankelijk gebied’ is het toegestaan om de volgende voorzieningen aan te leggen:

a. Wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, verkeerswegen (waaronder busbanen, fiets- en voetpaden), verblijfsgebied, openbaar vervoer, kunstwerken (zoals bruggen en andere waterstaatkundige werken), parkeervoorzieningen, kiss &ride en fietsenstallingen;
b. In- en uitritten;
c. Groenvoorzieningen;
d. Speelvoorzieningen;
e. Hondenuitlaatplaatsen;
f. Wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen; en
g. Taluds.

34. Binnen de gebiedsaanwijzing 'Groen' is het toegestaan om de volgende voorzieningen aan te leggen:
f. Groenvoorzieningen;
g. Bijbehorende voorzieningen zoals: speelvoorzieningen, hondenuitlaatplaatsen;
h. Fiets- en voetpaden;
i. In- en uitritten;
j. Wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, overstortvijvers, rioolbuffers, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen; en
k. Erfafscheidingen.

Voorschriften ten behoeve van het beschermen van de fysieke leefomgeving

Geluid

35. Bij de bouw van een geluidgevoelig gebouw als bedoeld in art 3.21 Bkl dient voor spoorweglawaai, wegverkeerslawaai en industrielawaai te worden voldaan aan de standaardwaarden uit art 5.78t Bkl, conform afdeling 3.5 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterrein Bkl.
36. In afwijking van het bepaalde in voorschrift 1, lid a is een geluidbelasting op één of meer gevelvlakken van een geluidgevoelig gebouw hoger dan de in voorschrift 1, lid a genoemde standaardwaarden aanvaardbaar, mits er aan alle voorwaarden wordt voldaan:
a. deze woningen bieden afscherming aan een gelijk of groter aantal woningen;
b. deze woningen hebben op één of meer gevels een geluidbelasting lager dan de standaardwaarden;
c. deze woningen hebben de beschikking over een buitenruimte waar op de aangrenzende gevel van de woning de geluidbelasting lager is dan de in voorschrift 1, lid a opgenomen standaardwaarden;
d. indien het toepassen van verdere geluidbeperkende maatregelen op de private buitenruimte leidt tot een buitenruimte van lagere kwaliteit op het gebied van bezonning en natuurlijke ventilatie, mag van het bepaalde in lid 3 worden afgeweken, mits:
i. er een collectieve buitenruimte wordt geboden die voldoet aan de in voorschrift 1, lid a opgenomen standaardwaarden; en

ii. aan de private buitenruimte minimaal 6 dB aan geluidbeperkende maatregelen wordt toegepast;
iii. Als op grond van het woonoppervlakte en het BBL een buitenruimte niet verplicht is, is voorschrift 1 lid 4b niet van toepassing.

e. de woningen met geluidbelastingen hoger dan 58 dB voor wegverkeerslawaai, 58 dB voor spoorweglawaai en/of 50 dB voor industrielawaai hebben de beschikking over een slaapkamer waar op het te openen geveldeel geen standaardwaarde wordt overschreden; en
f. voor alle geluidsgevoelige gebouwen met een geluidbelasting hoger dan de standaardwaarde, geldt vanuit art. 4.103 Bbl en art. 3.2 Bkl de eis dat de geluidbelasting op een gevelvlak waar verblijfsruimtes mogelijk zijn er bij de berekende gezamenlijke geluidbelasting conform art. 3.26 Omgevingsregeling voldaan kan worden aan art. 4.103 Bbl.

37. De aanvrager van de omgevingsvergunning voor de realisatie of wijziging van het geluidgevoelige gebouw toont het bepaalde in voorschrift 1, lid a en b aan met een akoestische onderbouwing. Daarbij is het volgende van belang:
    a. indien woningen of bouwkundige elementen buiten het initiatief een essentieel onderdeel vormen van deze onderbouwing, dan dient de initiatiefnemer aannemelijk te maken dat de bebouwing daadwerkelijk gerealiseerd wordt en in stand blijft;
    b. indien woningen of bouwkundige elementen uit het initiatief zelf onderdeel van deze onderbouwing vormen, dan worden die woningen of bouwkundige elementen als voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen.

Trillingen

38. Ingebruikname van trillinggevoelige bebouwing in de zone tot 100 meter van het spoor is uitsluitend toegestaan nadat middels het nemen van maatregelen wordt voldaan aan de streefwaarde uit de Richtlijn B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn" van de Stichting Bouwresearch.

Water

39. Deze bopa is uitsluitend uitvoerbaar voor het aspect water als een opvolgende aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw voorziet in de aanleg van een waterberging van ten minste 70 mm per vierkante meter aan te brengen verhard oppervlak.

Overige voorschriften

Parkeren

40. Ten aanzien van parkeren wordt getoetst aan het Tijdelijk Omgevingsplan, Facetbestemmingsplan Parkeren. Indien bij de vergunningaanvraag ten behoeve van de bouw van de voorgestane ontwikkeling de in het Tijdelijk Omgevingsplan, Facetbestemmingsplan Parkeren bedoelde beleidsregels zijn gewijzigd, gelden die gewijzigde beleidsregels alleen indien deze voor de voorgestane ontwikkeling een lagere parkeernorm bevat.

Bijlage bij Voorschriften A Begrippen

Begrippen

BOPA

de buitenplanse omgevingsplanactiviteit BOPA ‘Neerbosch Oost Maisonnettes’ met identificatienummer 43-Bopa-20250331 van de gemeente Nijmegen.

aanbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw, dat op de grond staat, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat een aparte ruimte vormt die al dan niet vanuit het hoofdgebouw bereikbaar is.

achtererfgebied

het gebouwerf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 3 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen;

gebiedsaanwijzing

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de voorschriften BOPA voorschriften worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

gebiedsaanwijzingsgrens

de grens van een gebiedsaanwijzing indien het een vlak betreft.

aangebouwd bijgebouw

een bijgebouw dat direct grenst aan een aan- of uitbouw en niet tevens aan het hoofdgebouw. Voor een aangebouwd bijgebouw geldt de definitie van een bijgebouw, met uitzondering van de eis van vrijstaandheid. Wanneer een aangebouwd bijgebouw wordt gebruikt ten behoeve van aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten of huisvesting in verband met mantelzorg, dan is de eis van functionele ondergeschiktheid niet van toepassing.

aan huis verbonden beroepsactiviteiten

een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Prostitutie is uitgesloten.

aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten

- het verlenen van diensten en/of;
- het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen) en/of;
- het voeren van de administratie van bedrijfsactiviteiten die (behoudens genoemde administratieve werkzaamheden) niet ter plaatse worden uitgeoefend;
- het verstrekken van logies en ontbijt (bed and breakfast);

waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in of bij de woning met behoud van de woonfunctie ter plaatse kan worden uitgeoefend. Een seksbedrijf is uitgesloten.

achtergevel

de bestaande achtergevel van het hoofdgebouw.

achtergevellijn

de achterste grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan.

bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

bed en breakfast

een overnachtingsmogelijkheid gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed- en breakfast heeft maximaal 4 kamers en 8 slaapplaatsen.

bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel plaatsvindt uitsluitend als niet zelfstandig en ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

bijgebouw

een, vrijstaand, in functioneel en bouwkundig opzicht aan het hoofdgebouw ondergeschikt gebouw op hetzelfde bouwperceel, dat op de grond staat. Onder een functioneel ondergeschikt gebouw wordt verstaan een gebouw dat bedoeld en ingericht is ten behoeve van (huishoudelijke) berging, hobby- en/of stallingsruimte. Als een vrijstaand bijgebouw wordt gebruikt ten behoeve van aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten of huisvesting in verband met mantelzorg, dan is de eis van functionele ondergeschiktheid niet van toepassing.

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.

bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder. Daar waar gesproken wordt over de 'eerste bouwlaag' wordt bedoeld de bouwlaag op (dan wel bij benadering op) de begane grond. De 'tweede bouwlaag' is de bouwlaag direct boven de 'eerste bouwlaag'.

bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

bouwvlak

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

bouwwerk

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

dakkapel

een dakkapel is een uitbouw in een schuin dakvlak, waardoor stahoogte ter plaatse verkregen wordt, voorzien van een verticaal raamkozijn, een dakvlak en zijwanden. Een dakkapel wordt geplaatst in een schuin dakvlak. Dat wil zeggen dat er rondom de dakkapel sprake moet zijn van een dak (met uitzondering van dakkapellen vanuit de nok). Wanneer een voorgevel gedeeltelijk wordt doorgebouwd boven de goot dan is er geen sprake van een dakkapel maar van een dakopbouw. Ook wanneer het bouwwerk boven de bestaande nok uitkomt is er sprake van een dakopbouw.

daknok

hoogste punt van een schuin dak.

dakopbouw

een uitbreiding op een bestaand dak. Bij platte daken: het gedeelte van een gebouw boven het oorspronkelijke platte dakvlak, uitgevoerd als kap of extra bouwlaag. Bij schuine kappen: een toevoeging aan een schuin dakvlak, niet zijnde een dakkapel, bedoeld om de woonruimte te vergroten, waarbij er tevens sprake kan zijn van een nokverhoging.

dakterras

verblijfsruimte op een plat dak ingericht als terras en/of tuin.

dakvoet

laagste punt van een schuin dak.

detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van het bieden van gelegenheid om gekochte etenswaren ter plaatse te nuttigen. Onder detailhandel wordt niet verstaan grootschalige- en perifere detailhandel. Een supermarkt is uitsluitend toegestaan wanneer dit in de bestemming is aangegeven.

drooglegging

het verschil tussen maaiveld en het oppervlaktewaterpeil.

erf

de gronden met eenzelfde bestemming gelegen binnen het bouwperceel maar buiten het bouwvlak.

grondwaterneutraal

zonder (ingrijpende) wijziging van het grondwaterregime.

hoekovergang

een aan- of uitbouw die buiten de gevelbreedten van het hoofdgebouw wordt gerealiseerd en die een verbinding vormt tussen een aan- of uitbouw aan de voorgevel en een aan- en/of uitbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw.

hoofdbebouwing

hoofdgebouw(en) inclusief aan- en/of uitbouwen.

hoofdgebouw

gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meerdere gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkst is.

Horecabedrijf
een bedrijf of instelling waar als hoofddoel bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, niet zijnde detailhandel en/of ondersteunende horeca of bed en breakfast.

huishouden
een alleenstaande of twee of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woonruimte hebben en een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

huisvesting in verband met mantelzorg
huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

laden en lossen
onmiddellijk nadat het voertuig tot stilstand is gebracht bij voortduring inladen of uitladen van goederen van enige omvang of enig gewicht, gedurende de tijd die daarvoor nodig is.

mantelzorg
intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

nutsvoorziening
voorziening ten behoeve van productie, distributie, winning, opslag of zuivering van gas, water of elektriciteit, alsmede voorzieningen ten behoeve van de verkeersafwikkeling, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, bemalingsinrichtingen, kabels en leidingen, straatmeubilair, infiltratievoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van koude- en warmteopslag, wachthuisjes voor verkeers- en parkeerdiensten en schuilgelegenheden.

ondergronds bouwwerk
1. een (gedeelte van een) gebouw dat gelegen is onder het niveau van de begane grondvloer van dat gebouw, waarbij de hoogte van die begane grondvloer nergens hoger ligt dan 0,25 meter boven het aansluitende maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. een zelfstandig voor mensen toegankelijk bouwwerk waarvan de bovenkant nergens hoger is dan het maaiveld van het bouwperceel ter plaatse van dat bouwwerk.

ondersteunende horeca
horeca waarbij de horeca-activiteit ondersteunend is aan de hoofdactiviteit maar daaraan ondergeschikt is.

oorspronkelijk hoofdgebouw
het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.

Ontmoetingsruimte
een gemeenschappelijke ruimte waar (buurt)bewoners elkaar kunnen zien, spreken en activiteiten kunnen doen, buiten hun eigen woning om. Het doel is vooral het versterken van sociale contacten, het tegengaan van eenzaamheid en het bieden van een plek voor informeel samenzijn of georganiseerde bijeenkomsten.

ontwatering
het verschil tussen maaiveld en het grondwaterpeil.

openbaar toegankelijk gebied
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

overig bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

overkapping
een op de grond staand bouwwerk, bestaande uit ten minste een dak, niet zijnde een gebouw.

parkeren
een voertuig dat langer stilstaat dan nodig is voor het in- en uitstappen of voor het laden en lossen.

perceelsgrens
de grens van een bouwperceel.

straatmeubilair
de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals: verkeerstekens, wegbebakeningen, bewegwijzeringen, verlichting, haltegebiedsaanwijzingen, parkeerregulerende constructies, road barriers, afvalinzamelsystemen, openbare toiletvoorzieningen, brandkranen, informatieborden, fietsenstallingen, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, abri's en dergelijke.

terras

een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een bedrijf of instelling waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie ter plaatse worden verstrekt.

uitbouw

een op de grond staand en aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat een vergroting betreft van een in het gebouw gelegen ruimte.

verblijfsgebied

binnen de bestemming Verkeer gelegen gronden vooral bedoeld voor voetgangers en niet voor doorgaand verkeer.

vervoermiddel

een object dat bedoeld is om personen of goederen te vervoeren.

voertuig

vervoermiddel dat dient om goederen of personen over land te vervoeren.

voorerfgebied

gebouwerf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

voorgevel

de bestaande voorgevel.

voorgevellijn

de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde ervan.

wadi

voorziening voor de infiltratie van regenwater. Een wadi is een laagte waarin het regenwater zich kan verzamelen en in de bodem kan infiltreren.

werk

een werk, geen bouwwerk zijnde.

wonen

de huisvesting van één of meerdere personen in een gebouw, niet zijnde een woonwagen of woonboot.

woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een of meer personen, niet zijnde een woonwagen of woonboot.

zijdelingse perceelsgrens

de zijkanten van een perceel.

zijgevel

de bestaande zijgevel.

Bijlage bij Voorschriften B Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstanden tussen lijnen

afstanden tussen lijnen worden gemeten van het hart van de ene lijn tot het hart van de andere lijn.

afstand van een gebouw tot een zijdelingse perceelsgrens

de afstand gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrens.

bebouwde oppervlakte

de buitenwerks gemeten oppervlakte van de verticale projectie van alle, al dan niet met vergunning gebouwde, in een nader aan te geven gebied aanwezige bouwwerken, met uitzondering van ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pompputten, luifels en balkons. Ondergrondse bouwwerken worden meegerekend.

bebouwingspercentage

het percentage dat de oppervlakte van (een gedeelte van) het bouwvlak aangeeft dat binnen de gebiedsaanwijzing 'bouwvlak' maximaal mag worden bebouwd. Dit percentage geldt voor elk afzonderlijk bouwperceel. Bij kavelsplitsing geldt dit percentage zowel voor de gezamenlijke bouwpercelen als voor ieder afzonderlijk bouwperceel.

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, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, (brand)trappen, zonnepanelen, andere technische ruimten en/of technische constructies en antennes.

bouwhoogte van een dakopbouw

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw.

bouwhoogte van een kap

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap.

diepte van een bouwwerk, niet zijnde een hoofdgebouw

de afstand gemeten vanaf het verste punt van het bouwwerk loodrecht op de gevel waartegen het bouwwerk wordt aangebouwd.

gevellijn

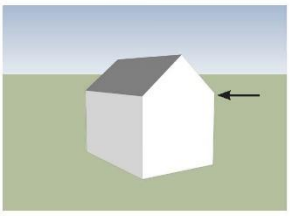
de plaats vanaf waar de bouw- en goothoogte van het aangrenzende maatvoeringsvlak wordt gemeten.

goothoogte van een bouwwerk

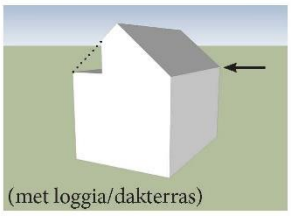
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, (brand)trappen, zonnepanelen, andere technische ruimten en/of technische constructies en antennes.

Voor de meest voorkomende dakvormen is in onderstaande schetsen aangegeven waar de goothoogte wordt bepaald:

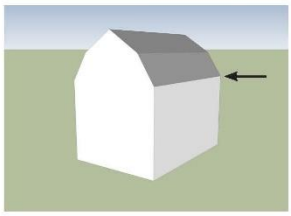
ZADELDAK



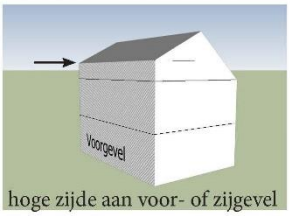
ONDERBROKEN ZADELDAK



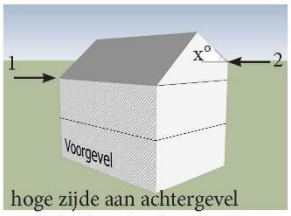
MANSARDEDAK



ASYMMETRISCH ZADELDAK

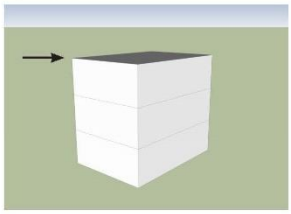


ASYMMETRISCH ZADELDAK

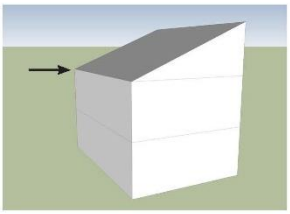


1: als hellingshoek x ≥ 30°
2: als hellingshoek x < 30°

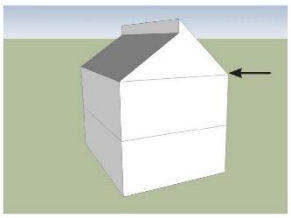
PLATDAK



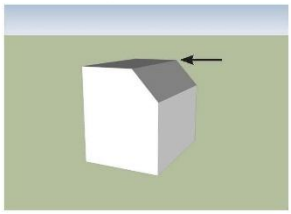
LESSENAARSDAK



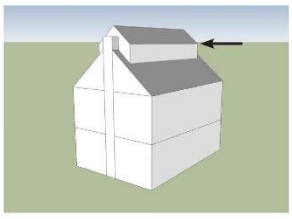
GECOMBINEERD LESSENAARSDAK



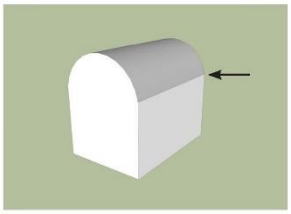
GEDEELTELIJK PLATDAK



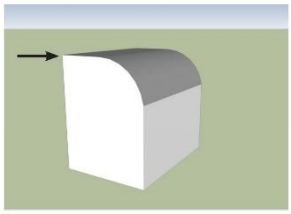
(GEDEELTELIJKE) NOKVERHOGING



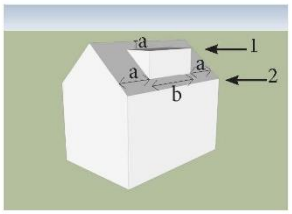
GEBOGEN DAK



GEDEELTELIJK GEBOGEN DAK

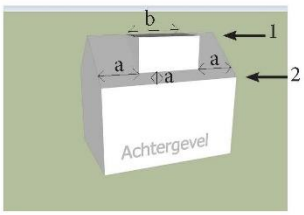


DAK MET DAKKAPEL
AAN VOOR- OF ZIJGEVEL



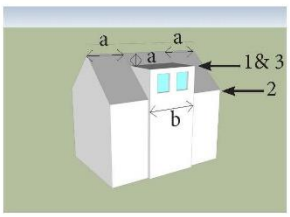
1: als b > 60% of a < 0,5m
2: als b ≤ 60% en a ≥ 0,5m

DAK MET DAKKAPEL
AAN ACHTERZIJDE



1: als b > 80% of a < 0,5m
2: als b ≤ 80% en a ≥ 0,5m

DAK MET DOORGEZETTE GEVEL



1: als b > 30% of 3m, of a < 0,5m
2: als b ≤ 30% en a ≥ 0,5m
3: bij aan-, uit- en bijgebouwen

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.

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.

peil

de plaats van waar in het kader van dit bestemmingsplan de hoogte wordt gemeten wordt als volgt bepaald:

1. voor bouwwerken boven het maaiveld, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een (al dan niet openbare) weg grenst: de plaats op de verbeelding aangeduid met "meetpunt peil" of in andere gevallen de hoogte van de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. voor bouwwerken boven het maaiveld, waarvan de hoofdtoegang niet onmiddellijk aan de hiervoor bedoelde weg grenst: de plaats op de verbeelding aangeduid met "meetpunt peil" of in andere gevallen de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;
3. voor bouwwerken onder het maaiveld, het peil van het bijbehorende bovengrondse hoofdgebouw;
4. voor drijvende bouwwerken: de waterlijn;
5. in de andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Bij het bepalen van de hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld blijven plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing.