

Planregels

Op deze pagina vindt u de regels behorende bij het plan Heilaarpark.

Woongebied

1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.** wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;

met daarbij behorend(e):

- b.** wegen, straten en paden;
- c.** bruggen en hellingsbanen;
- d.** parkeren;
- e.** groen;
- f.** water;
- g.** nutsvoorzieningen;
- h.** speelvoorzieningen;

1.2 Bouwregels

1.2.1 Algemeen

- a.** uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen gebouwen worden gebouwd c.q. aanwezig zijn;
- b.** ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', mag het aantal woningen niet meer bedragen dan dit aantal.
- c.** de aangegeven bouwgrenzen mogen slechts worden overschreden voor geringe uitbreidingen zoals erkers, entreepartijen en balkons met maximaal 1 meter diep over een breedte van maximaal de breedte van het hoofdgebouw minus 2 meter;
- d.** uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen gestapelde woningen worden gebouwd c.q. aanwezig zijn;
- e.** uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mag een parkeergarage worden gebouwd, met een bouwhoogte van maximaal 1 meter;
- f.** het bebouwingspercentage voor de verschillende woningtypen mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel, tenzij op de verbeelding een ander bebouwingspercentage is aangeduid:

vrijstaande woningen	40%, met een maximum van 400 m ²
twee-aaneenwoningen en geschakelde woningen	50%, met een maximum van 200 m ²
gestapelde woningen	100%

1.2.2 Hoofdgebouwen

- a.** hoofdgebouwen dienen in de voorgevelrooilijn of maximaal 3 meter daar achter te worden gebouwd.

- b.** de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 12 meter bedragen, met uitzondering van vrijstaande woningen en gestapelde woningen waarbij een diepte van maximaal 15 meter is toegestaan;
- c.** de goot- en bouwhoogte mag maximaal respectievelijk 6 en 10 meter bedragen, tenzij anders is aangeduid;
- d.** de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen dient:
 - 1.** bij vrijstaande woningen minimaal 3 meter te bedragen;
 - 2.** bij de twee-aaneenwoningen minimaal 4 meter te bedragen.

1.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. dienen op minimaal 1 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan te worden gebouwd en zowel tegen de zijgevel als de achtergevel mogen worden gebouwd;
- b. mogen in de zijdelingse bouwperceelgrens worden gebouwd dan wel op een afstand van minimaal 1 meter van deze grens;
- c. bij vrijstaande woningen mogen aangebouwde aan-, uit- en bijgebouwen slechts aan één zijde in de zijdelingse bouwperceelgrens worden gebouwd, aan de andere zijde dienen aan- en uitbouwen minimaal 3 meter uit de zijdelingse bouwperceelgrens te worden gebouwd;
- d. bij twee-aaneenwoningen dient de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens voor aangebouwde aan-, uit- en bijgebouwen aan de zijde waarmee ze niet gekoppeld zijn minimaal 4 meter te bedragen;
- e. de goot- en bouwhoogte mag respectievelijk maximaal 3 en 5 meter bedragen;
- f. de bijgebouwen mogen zowel aangebouwd als vrijstaand worden gebouwd met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 60 m² bedraagt;

1.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter mag bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak maximaal 1 meter mag bedragen, met uitzondering ter plaatse van hoekpercelen waar de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen, mits deze erf- en terreinafscheidingen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a.** artikel [1.2.1](#) onder a, voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak op hoekpercelen, met dien verstande dat:
 - 1.** de aan- en uitbouwen en bijgebouwen op minimaal 3 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan worden gebouwd;
 - 2.** het bepaalde in artikel [1.2.1](#) tot en met [1.2.3](#) in acht moet worden genomen;
 - 3.** de stedenbouwkundige kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - 4.** de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens minimaal 3 meter bedraagt;

1.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel voor:

- a. voor het gebruik van bijgebouwen voor een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit

met dien verstande dat:

1. maximaal 60 m² van het bijgebouw voor een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit mag worden gebruikt;
 2. het gebruik niet tot zodanige verkeersaantrekking mag leiden dat een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse ontstaat;
 3. de activiteit qua aard, omvang en uitstraling dient te passen in een woonomgeving;
 4. de activiteit niet-vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer mag zijn;
- b. voor het gebruik en/of (ver)bouwen van een bijgebouw bij een bestaande woning als afhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg, met dien verstande dat:
1. maximaal 60 m² van het bijgebouw voor mantelzorg mag worden aangewend;
 2. de zorgvraag afgeleid dient te kunnen worden uit een indicatie in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning en beperkt dient te blijven tot het verlenen van zorg aan familieleden;
 3. de afhankelijke woonruimte niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
 4. er geen strijd ontstaat met milieuregelgeving op het gebied van geluid en geur en geen belemmering ontstaan in het kader van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende bedrijven;
 5. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte moet worden beëindigd.