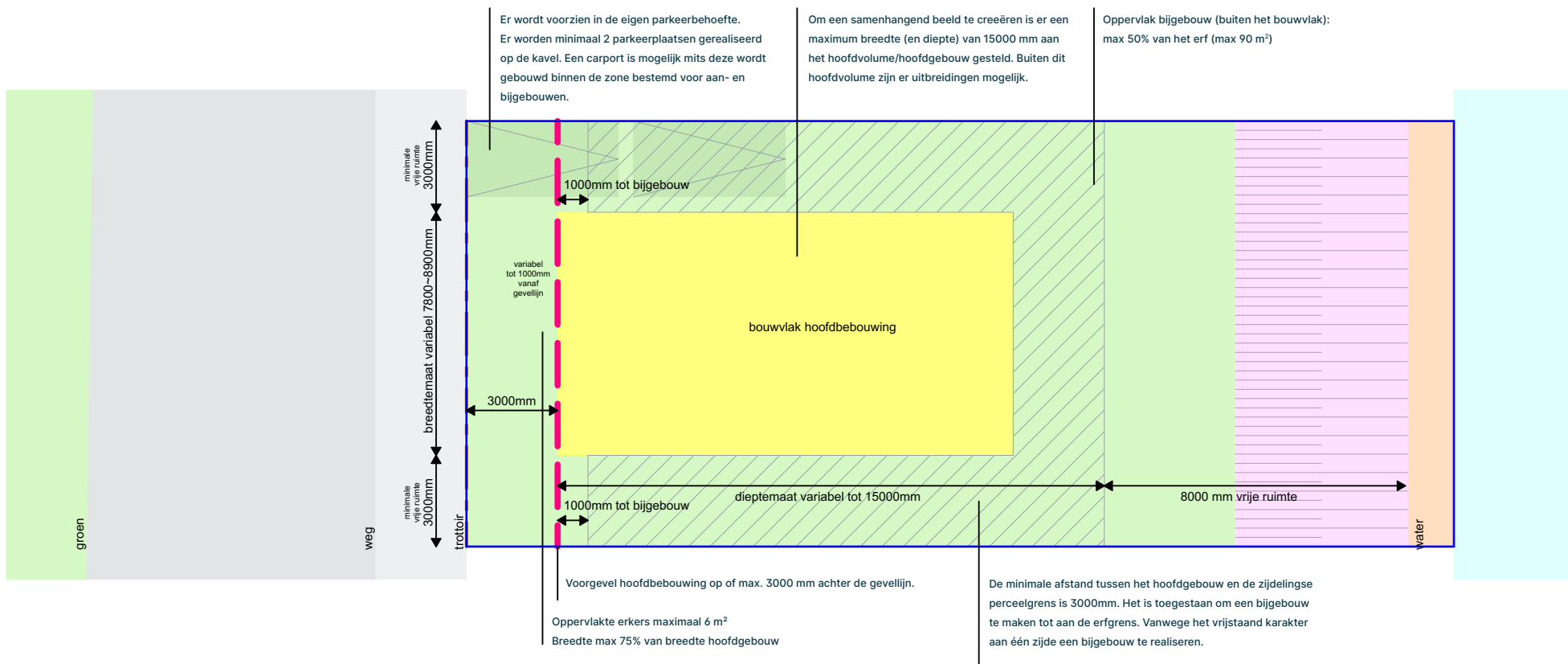




Legenda

	Zone hoofdgebouw		Opstelplaats auto
	Zone bijgebouw		Water
	Tuin		Gevellijn
	Tuin met talud t.b.v. damwand		Bouwvlak
	Tuin met damwandzone		Erfgrens

Regels en voorwaarden voor de kavels

In het omgevingsplan van het gebied zijn verschillende regels opgesteld. Deze hebben invloed op de invulling van de kavels. Deze regels worden aan de hand van dit voorbeeldkavelpaspoort uitgelegd.

Aanvullende eisen

Naast het omgevingsplan zijn er aanvullende bouwregels opgenomen in het kavelpaspoort en Beeldkwaliteitsplan. Hiermee wordt de uitstraling en kwaliteit van Oevers Roode Vaart geborgd.

Wetgeving

- Bouwhoogte van windschermen: max 2 m.
- Bouwhoogte van terreinafscheidingen: max 2 m.
- Bouwhoogte erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn: max 2 m.
- Bouwhoogte erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn: max 1 m.
- Bouwhoogte geen gebouw zijnde: max. 3 m.

Het omgevingsplan is te raadplegen via www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart Omgevingsplan Oevers Roode Vaart Zuid, vastgesteld 02-03-2023.

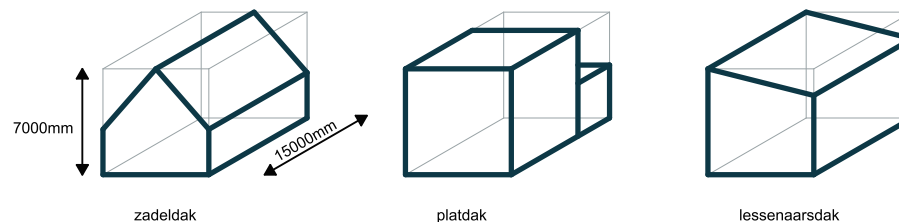
KAVELPASPOORT WETGEVING EN RICHTLIJNEN

Bouwregels hoofdgebouw

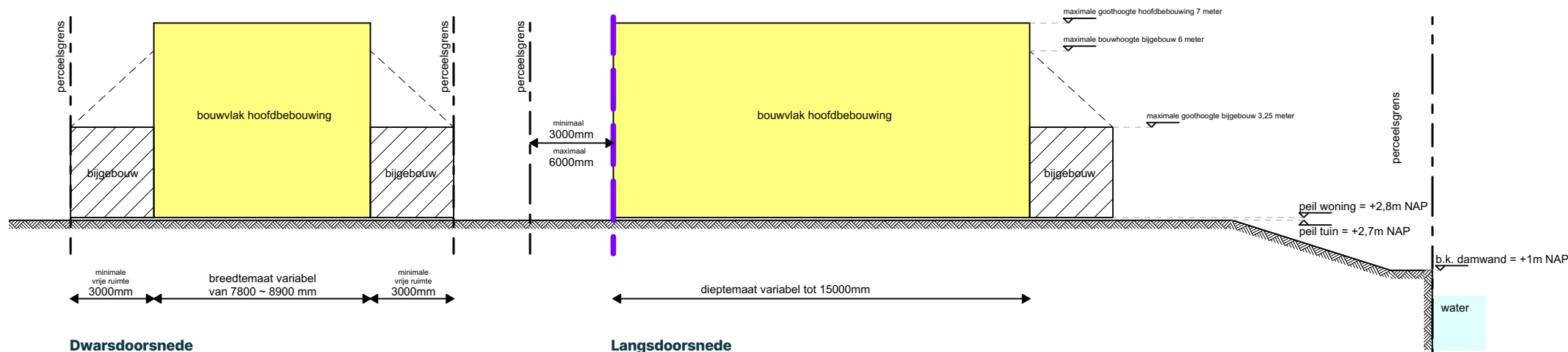
- Maximum bouw- en goothoogte 7 m
- De voorgevel wordt gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' of op een afstand van maximaal 3 m daarachter.
- Afstand tot beide zijdelingse perceelsgrenzen 3 m
- Bouwregels bijgebouw
- Afstand aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot aan de voorgevellijn: min 1 m

Erkers

- Goothoogte max. hoogte 1e bouwlaag + 0.35 m
- Breedte: max. 75% van breedte hoofdgebouw
- Oppervlak: max. 6 m²
- Bouwhoogte: max 6 m
- Goothoogte: max. 3.25 m (dakrand bij plat dak)
- Oppervlak (buiten het bouwvlak): max 50% van het erf (max. 90m²)



Kapvormen



Beeldkwaliteitsplan

- Beeldkwaliteitsplan (<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR738199/1>) geeft regels voor welstandscriteria.

Hoofdaspecten

Het materiaal van de gevel bestaat uit zwarte, of zandkleurig gemêleerde, of wit gestuukte, of wit gekeimde baksteen. Let wel: wat hoofdaspecten betreft geen combinatie hiervan. Hoofddelen van de hoofdbouwmassa zijn rechthoekig van vorm; gebogen vormen of elementen zijn niet toegestaan. De dakvorm is eenvoudig: plat, zadeldak of lessenaarsdak.

Bijgebouwen moeten, waar functioneel mogelijk, aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw. Aan-, uit- en opbouwen moeten op het niveau van de hoofdaspecten, wanneer functioneel mogelijk, dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben. Wijzigingen van een gebouw moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.

Deelaspecten

Ten opzichte van de hoofdbouwmassa mogen verbijzonderde delen van de gevel enkel wit, zwart, grijs van kleur zijn. Houten elementen zijn ook toegestaan. Deelaspecten zijn rechthoekig van vorm; gebogen vormen of elementen zijn niet toegestaan.

Bijgebouwen moeten, waar functioneel mogelijk, aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw. Aan-, uit- en opbouwen moeten op het niveau van de deelaspecten, wanneer functioneel mogelijk, dezelfde architectonische kenmerken als de hoofdbouwmassa hebben. Wijzigingen van een gebouw, op deelaspect niveau, moeten aansluiten bij de bestaande architectuur van dat gebouw.

Bouwregels geen gebouw zijnde

- Bouwhoogte van windschermen: max 2 m.
- Bouwhoogte van terreinafscheidingen: max 2 m.
- Bouwhoogte erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn: max 2 m.
- Bouwhoogte erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn: max 1 m.
- Bouwhoogte geen gebouw zijnde: max. 3 m.

Vergunningsvrij bouwen

In aanvulling op de regels in het bestemmingsplan t.a.v. aan- en bijgebouwen zijn er in sommige gevallen extra mogelijkheden voor het realiseren van aan- en bijgebouwen met de regeling vergunningsvrij bouwen en verbouwen van de Rijksoverheid. Echter in sommige gevallen wordt vergunningsvrij bouwen uitgesloten als deze in strijd zijn met de ontwerpprincipes van het beeldkwaliteitsplan.

