

Uitwerkingsplan

Woongebied Kernhem, scherven 3a, 15 en 16

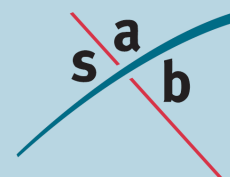
regels

Gemeente Ede

Datum: 16 november 2009

Projectnummer: 80577

ID: NL.IMRO.0228.BPU2009KRNH0002-0101



INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	4
2	Bestemmingsregels	5
Artikel 3	Groen	5
Artikel 4	Maatschappelijk	6
Artikel 5	Tuin	7
Artikel 6	Verkeer - Verblijf	9
Artikel 7	Wonen - 1	10
3	Algemene regels	12
Artikel 8	Anti-dubbeltelbepaling	12
4	Slotregels	13
Artikel 9	Slotregel	13

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan

het uitwerkingsplan Woongebied Kernhem, scherven 3a, 15 en 16 van de gemeente Ede;

de verbeelding

de analoge voorstelling van de in het uitwerkingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie met nummer NL.IMRO.BPU2009KRNH0002-0101;

aanduiding

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

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;

bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

bouwvlak

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

carport

een overkapping, al dan niet een gebouw zijnde, die dient voor de stalling van een motorvoertuig.

Artikel 2 **Wijze van meten**

2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de 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, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

de 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.

2.2 Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor (openbare) groenvoorzieningen, bermen en andere groenvoorzieningen, speelvoorzieningen alsmede voor ontsluitingspaden ten behoeve van aangrenzende parkeervoorzieningen en paden met de daarbij behorende bouwwerken.

3.2 *Bouwregels*

- 3.2.1 Op de in artikel 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van en noodzakelijk voor de aldaar genoemde bestemming, waaronder begrepen straatmeubilair, worden gebouwd.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden met de daarbijbehorende bouwwerken;

4.2 Bouwregels

Op de in artikel 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in artikel 4.1 bedoelde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het bouwvlak;
- b het bouwvlak geheel mag worden bebouwd;
- c de goot- en bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goot-hoogte respectievelijk bouwhoogte;
- d de gebouwen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling ten minste 30° zal en ten hoogste 60° mag bedragen;
- e de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
 - 1 binnen het bouwvlak: de maximale bouwhoogte zoals bedoeld onder c;
 - 2 buiten het bouwvlak: de maximale goothoogte 3 m
- f de oppervlakte van andere bouwwerken mag ten hoogste 200 m² bedragen.

4.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 4.2 onder d voor het toestaan van een andere dakhelling dan wel een platte dakafdekking mits hierdoor geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 5 **Tuin**

5.1 Bestemmingsomschrijving

- 5.1.1 De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen met de daarbijbehorende bouwwerken.
- 5.1.2 Binnen een bouwperceel dient, voor zover binnen dat bouwperceel de aanduiding 'parkeerterrein' op de verbeelding is opgenomen, tenminste één parkeerplaats met een minimale breedte van 3 en een minimale oppervlakte van 18 m² bij de woning te worden gerealiseerd met dien verstande dat de parkeerplaats is gesitueerd:
- a ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', of;
 - b binnen de bestemming Wonen, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', of;
 - c op de gronden genoemd onder a en b gezamenlijk.
- 5.1.3 in afwijking van het bepaalde onder 5.1.2 is bij twee naast elkaar gelegen opstelvakken vóór twee-aaneen gebouwde woningen een parkeervoorziening met een oppervlakte van minimaal 17 m² (2,85 × 6 m) toegestaan.

5.2 Bouwregels

- 5.2.1 Op de in artikel 5.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:
- 5.2.2 Ten aanzien van uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen / overkappingen:
- a ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', mogen de gebouwen slechts worden opgericht indien op het bouwperceel een parkeervoorziening met een oppervlakte van 18 m² blijft gehandhaafd;
 - b Bij iedere, op aangrenzende gronden gelegen, woning, zijn een entreepartij aan de voorgevel en/of erkers aan de voorgevel en/of zijgevels van de woning toegestaan op voorwaarde dat:
 - 1 de afstand van erkers aan de zijgevel van een woning tot de voorgevel tenminste 1 m bedraagt;
 - 2 de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 6 m²;
 - 3 de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,25 m;
 - 4 de maximum diepte gemeten uit een bouwgrems niet meer dan 1,5 m bedraagt;
 - 5 de afstand tot een bouwperceelgrens ten minste 1 m bedraagt;
- 5.2.3 in afwijking van het bepaalde onder 5.2.2 onder a mogen de gebouwen behorend bij twee-aaneen gebouwde woningen worden opgericht indien twee naast elkaar gelegen opstelvakken vóór de woning en een parkeervoorziening met een oppervlakte van minimaal 17 m² (2,85 × 6 m) blijven gehandhaafd.
- 5.2.4 Ten aanzien van carports:
- a de oppervlakte van een carport mag niet meer bedragen dan 20 m²;
 - b de hoogte van een carport mag niet meer bedragen dan 3,25 m;
 - c voor zover een carport vóór de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde hiervan wordt gebouwd mag deze geen tot de constructie zelf behorende wanden hebben;
 - d voor zover een carport achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde hiervan wordt gebouwd mag deze maximaal drie wanden hebben, waarvan er maximaal twee tot de constructie zelf mogen behoren.

- e de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden geschaad en het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig mag worden aangetast.

Artikel 6 Verkeer - Verblijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 De voor Verkeer - Verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, parkeer-voorzieningen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen en overige verkeersvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken.

6.1.2 De gronden ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn bestemd voor een parkeerterrein.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Op de in artikel 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in artikel 6.1 genoemde bestemming, waaronder begrepen straatmeubilair, worden gebouwd.

Artikel 7 Wonen - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

- 7.1.1 De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor Wonen met de daarbij behorende bouwwerken.
- 7.1.2 Binnen een bouwperceel dient, voor zover binnen dat bouwperceel de aanduiding 'parkeerterrein' op de verbeelding is opgenomen, tenminste één parkeerplaats met een minimale breedte van 3 m en een minimale oppervlakte van 18 m², bij de woning te worden gerealiseerd met dien verstande dat de parkeerplaats is gesitueerd:
- a ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', of;
 - b binnen de bestemming Tuin, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', of;
 - c op de gronden genoemd onder a en b gezamenlijk.

7.2 Bouwregels

- 7.2.1 Op de in artikel 7.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:
- 7.2.2 Ten aanzien van de typologie van de woningen:
- a ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
 - b ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend twee-aan-eengebouwde woningen zijn toegestaan;
 - c ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan.
- 7.2.3 Ten aanzien van de situering van de woningen:
- a de woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
- 7.2.4 Ten aanzien van de bouwmassa van de woningen
- a de goothoogte niet meer dan 8 m mag bedragen;
 - b de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 60°;
 - c de bouwhoogte niet meer dan 12 m mag bedragen;
 - d dakkapellen mogen niet worden gebouwd;
 - e ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding "overbouwing" mag uitsluitend bebouwing ten behoeve van de woonfunctie worden opgericht, mits de goothoogte aan de voorzijde niet meer dan 3 m bedraagt en de goothoogte aan de achterzijde niet meer dan 6 m bedraagt;
- 7.2.5 Ten aanzien van uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen / overkappingen:
- a bij iedere woning mogen een uitbreiding van de woonruimte, uit- of aanbouw en bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan 50% van de gronden buiten het bouwvlak, tot een maximum van 50 m²;
 - b de diepte van een aan- of uitbouw, gemeten haaks uit de achtergevelbouwrens van de woning niet dieper mag zijn dan 3 m; de verticale projectie van die bouwwerken is daarbij maatgevend;

- c 1 de voorgevel van aan- of uitbouwen en bijgebouwen, welke worden gebouwd op het bouwperceelsgedeelte naast een zijgevel van de woning, dient te worden opgericht op een afstand van tenminste 3 m van de voorgevel van de woning en op een afstand van tenminste 6 m van de vóór de voorgevel van de woning gelegen bouwperceelgrens;
- 2 bij de plaatsing van de bijgebouwen en/of overkappingen dient over een breedte van minimaal 4/5 van de breedte van de achtergevel van de woning een zone van 5 meter diepte vrij te worden gehouden;
- d de goothoogte van een aan- of uitbouw van de woonruimte of overkapping aan de woonruimte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste verdiepingsvloer van de woning vermeerderd met 0,30 m;
- e de goothoogte van bijgebouwen en andere overkappingen niet meer dan 3,25 m mag bedragen;
- f de dakhelling van bijgebouwen en andere overkappingen niet meer dan 60° mag bedragen;
- g de bouwhoogte van bijgebouwen en andere overkappingen niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
- h ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', mogen de gebouwen slechts worden opgericht indien op het bouwperceel een parkeervoorziening met een oppervlakte van 18 m² (3 x6 m) blijft gehandhaafd;

7.2.6 Ten aanzien van bouwwerken geen gebouwen zijnde:

- a binnen het bouwvlak mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de toegestane maximum bouwhoogte voor de woning;
- b buiten het bouwvlak mag de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten hoogste bedragen:
 - 1 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 - 2 2,75 m voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde.

7.3 **Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 7.2.4 voor de bouw van dakkapellen, waarbij als uitgangspunt geldt dat:

- a de breedte van de dakkapel niet meer dan 60% van de breedte van het onderliggende gevelvlak van de woning mag bedragen;
- b de verticaal gemeten afstand van de onderkant van de dakkapel tot de hoogste verdiepingsvloer ten minste 0,90 m dient te bedragen;
- c de verticaal gemeten afstand van de bovenkant van de dakkapel tot de hoogste verdiepingsvloer maximaal 2,9 m bedraagt;
- d de verticaal gemeten afstand tussen de bovenzijde van de dakkapel en de bouwhoogte van de woning ten minste 1 m dient te bedragen.

3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

4 Slotregels

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het uitwerkingsplan 'Woongebied Kernhem, scherven 3a, 15 en 16'.