

3 Bijlage bij het kavelpaspoort

De bebouwingsrichtlijnen per kavel zijn vastgelegd in het **kavelpaspoort**. Op het kavelpaspoort staan de spelregels waaraan u zich als koper moet houden.

De bouwregels zijn vastgelegd in het **uitwerkingsplan** vastgesteld op 11-09-2018. Deze bouwregels zijn leidend. In onderstaande tekst geven wij u een samenvatting van de bouwregels zoals benoemd in het uitwerkingsplan van De Dijkjes.

Hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;

- Als hoofdgebouwen zijn uitsluitende woonhuizen toegestaan;
- De goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte en maximale bouwhoogte aangegeven hoogte.

Voor vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen gelden de volgende regels:

- De maximum horizontale bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 15 meter;
- De minimum afstand van de vrijstaande zijde(n) van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3 meter;
- De minimum afstand van het hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens bedraagt 2 meter.

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- De aan-en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten ten minste 1 meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) of verlengde daarvan gebouwd;
- Ten aanzien van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw gelden de volgende regels:
 - De gezamenlijke oppervlakte bedraagt ten hoogste 10 % van de grondoppervlakte van het bouwperceel;
 - In afwijking van het bepaalde onder 1. Bedraagt de gezamenlijke oppervlakte minimaal 50 m² en maximaal 125 m², mits een aaneengesloten grondoppervlakte van ten minste 35 m² van het achtererf onbebouwd en onoverdekt blijft.
- De goothoogte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 meter;
- Vrijstaande bijgebouwen mogen een goothoogte hebben van ten hoogste 3 meter en een bouwhoogte van ten hoogste 5 meter.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 meter;
- In afwijking van het bepaalde onder 1 is een bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding van ten hoogste 2 meter toegestaan achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan;
- De bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 meter.

In afwijking op het bepaalde aangaande aan- en bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde is het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding uitgesloten bebouwing.



Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- Het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- Het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en óf bedrijf.

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, omgevingsvergunning verlenen voor afwijken en een omgevingsvergunning verlenen voor aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf mits:

- De bedrijfsvloeroppervlak maximaal 30% bedraagt van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het bouwperceel, met een maximum van 50 m²;
- Er een rechtstreekse relatie bestaat tussen de beroeps- en /of bedrijfsmatige activiteiten en de hoofdbewoner van de woning;
- Er geen gebruik plaatsvindt dat vergunning- of meldingsplichtig is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht respectievelijk de Wet milieubeheer;
- Er geen detailhandel of horeca plaatsvindt;
- Er geen sprake is van een seksinrichting;
- Er geen verkeers aantrekkende werking optreedt waardoor extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn of een verkeersonveilige situatie ontstaat;
- Er geen reclame uitingen worden aangebracht;
- Er geen kappersactiviteiten plaatsvinden.

De kavelgrootte en de grens tussen privé en openbaar gebied ligt vast. In het dwarsprofiel op het kavelpaspoort zijn ook de hoogtes op de kavels inzichtelijk gemaakt.

De plek van de inrit is vastgesteld en wordt aangelegd. Het aantal parkeerplaatsen zoals op het kavelpaspoort is aangegeven dient zelf op eigen terrein aangelegd en in stand gehouden te worden.

U kunt het volledige uitwerkingsplan met bijlagen inzien via website www.ruimtelijkeplannen.nl.

