



gemeente Tynaarlo

Rietwijk-Noord

Informatiebrochure

December 2017



TER BORCH
Kruispunt van stad en land

VOORAF

Deze brochure geeft een overzicht van de regels die gelden voor het bouwen en voor de inrichting van de erven van de woningen in het deelplan Rietwijk Noord, onderdeel van de wijk Ter Borch in de gemeente Tynaarlo. Aan de hand hiervan krijgen opdrachtgevers en (tuin)architecten op een compacte wijze aangereikt waar zij bij het ontwerpen van de woning en tuin aan moeten voldoen. Het stelsel van regels en voorschriften is erop gericht om de gemeentelijke ambitie van een hoge kwaliteit voor de woningen en de woonomgeving Ter Borch te waarborgen.

De brochure bevat voor de kavels in het deelplan Rietwijk Noord relevante uittreksels uit achtereenvolgens:

- Het beeldkwaliteitplan “Rietwijk Noord”;
- Het bestemmingsplan “Ter Borch, Rietwijk Noord”.

Deze uittreksels maken de regels toegankelijker, maar komen niet in de plaats van de juridische plannen die onverkort in hun geheel geldig blijven.

De projectorganisatie Ter Borch raadt u ten stelligste aan, voordat aan het ontwerp wordt begonnen, een en ander met het beoordelingsteam Ter Borch te bespreken. In dit team werken samen team Vergunningen, de supervisor voor Ter Borch en de Welstandscommissie Libau. Dit beoordelingsteam bewaakt de naleving van de regels en voorschriften. Het beziet daartoe of een ontwerp voor een woning of inrichting van een erf hieraan voldoet.

December 2017



gemeente Tynaarlo

Beeldkwaliteitplan RIETWIJK NOORD

6 juni 2017 - vastgesteld



TER BORCH
Kruispunt van stad en land

INHOUD

blz.

1	Inleiding	5
1.1	Eenheid in verscheidenheid	5
1.2	Juridisch kader	5
2	De openbare ruimte van Rietwijk Noord	7
2.1	Algemene uitgangspunten	7
2.2	Groenstructuur Rietwijk	7
2.3	Groen in de straatprofielen	9
2.4	Erfafscheidingen	11
2.5	Waterkanten	11
2.5	Bijzondere plekken	13
2.6	Verhardingen in de profielen	15
2.7	Bruggen en duikers	19
3	Het bebouwingsbeeld van Rietwijk Noord	20
3.1	Inleiding	20
3.2	Architectuur	20
3.3	Welstandscriteria per woningtype	25

HKB

stedenbouwkundigen

Een rapport in opdracht van de gemeente Tynaarlo
Het beeldkwaliteitplan is samengesteld door HKB Stedenbouwkundigen
Het BKP is een aanvulling op het Masterplan Ter Borch van 2002



ruimtelijk concept Ter Borch; tussen het Groene Lint en de Autonome Loper liggen drie woonmilieu's: Rietwijk, Tuinwijk en Waterwijk

1. INLEIDING

In het Masterplan voor Ter Borch uit 2002 zijn de programmatie en ruimtelijke hoofdstructuur van de wijk vastgelegd. Een belangrijk onderdeel van deze hoofdstructuur is de opdeling van het plangebied in drie woonmilieus, gebaseerd op de aard van de landschappelijke ondergrond: Rietwijk, Tuinwijk en Waterwijk. Het Masterplan is voor deze gebieden uitgewerkt in deelplannen. De overzichtskaart toont de actuele stand van de uitvoering en de ontwikkeling van de plannen. Voor elk woonmilieu is of wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld met welstandscriteria voor de openbare ruimte en de bebouwing. Dit is het beeldkwaliteitplan voor de bebouwing en de openbare ruimte in Rietwijk Noord. De trefwoorden die voor de inrichting van de openbare ruimte in Ter Borch worden gehanteerd zijn: stevig, ongedwongen, landschappelijk, vernieuwend, duurzaam en chic.

1.1. Eenheid in verscheidenheid

Een belangrijk doel van het Beeldkwaliteitplan voor Rietwijk Noord is om het beeld van de wijk als “eenheid in verscheidenheid” te bewerkstelligen. Op verschillende schaalniveaus voorziet het Beeldkwaliteitplan in de nodige variatie, zonder het geheel uit het oog te verliezen. Op het hoogste schaalniveau van Ter Borch als geheel wordt recht gedaan aan de driedeling die in het Masterplan is vastgelegd. Op het niveau van de wijk gaat het er in de eerste plaats om samenhang te creëren in de wijk als geheel en tegelijkertijd een subtiele, levendige variatie tussen de woningen onderling mogelijk te maken. Het resultaat is een wijk met een natuurlijke uitstraling en ontspannen karakter. In het stedenbouwkundige ontwerp heeft de uitwerking van de oevers, de woonstraten en de openbare ruimtes bijzondere aandacht gekregen.

Het gaat uiteindelijk om de juiste dosering van verschillen. Ongecoördineerde verschillen leiden niet tot verrijking, maar tot vergrijzing. Dat geldt niet alleen in ruimtelijk, maar ook in markttechnisch opzicht. Of, zoals verwoord in het voortraject: ‘Het is belangrijk de wijk positief en eenduidig in de markt te zetten’.

1.2. Juridisch kader

Dit beeldkwaliteitplan is het toetsingskader voor de Welstand van bouwplannen. Het wordt vastgesteld als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota.

De openbare ruimte van Rietwijk Noord (hoofdstuk 2), is richtinggevend voor het beeld van de wijk.

De bebouwing van Rietwijk Noord (hoofdstuk 3), is het juridische toetsingskader voor de bouwplannen en de inrichting van de percelen, hiervoor zijn per woningtype welstandscriteria opgenomen. Voor de toetsing van materialen zijn bemonsteringen aanwezig bij de gemeente Tynaarlo.

Alle afbeeldingen in dit beeldkwaliteitplan zijn richtinggevend of voorbeelden, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Ook de maatvoering van de profielen is richtinggevend. Het betreft principeprofielen, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Naast dit beeldkwaliteitplan gelden nog andere toetsingskaders voor het bouwen in Rietwijk Noord. Dit zijn onder andere het bestemmingsplan Rietwijk Noord, het Bouwbesluit, en de koopovereenkomst bij de kavel. Bij de koopovereenkomst hoort een lijst met technische voorwaarden die een kavelkoper of ontwikkelaar in acht moet nemen bij de realisatie van een bouwplan. In het bestemmingsplan Ter Borch Rietwijk Noord zijn de bestemmingen vastgelegd met de bouwvlakken en de regels waaraan de bebouwing moet voldoen, zoals bijvoorbeeld maximale bouwhoogten en dakhellingen. In totaal kunnen in Rietwijk Noord circa 220 woningen worden gebouwd.

“Alle afbeeldingen in dit beeldkwaliteitplan zijn richtinggevend of voorbeelden, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Ook de maatvoering van de profielen is richtinggevend. Het betreft principeprofielen, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.”

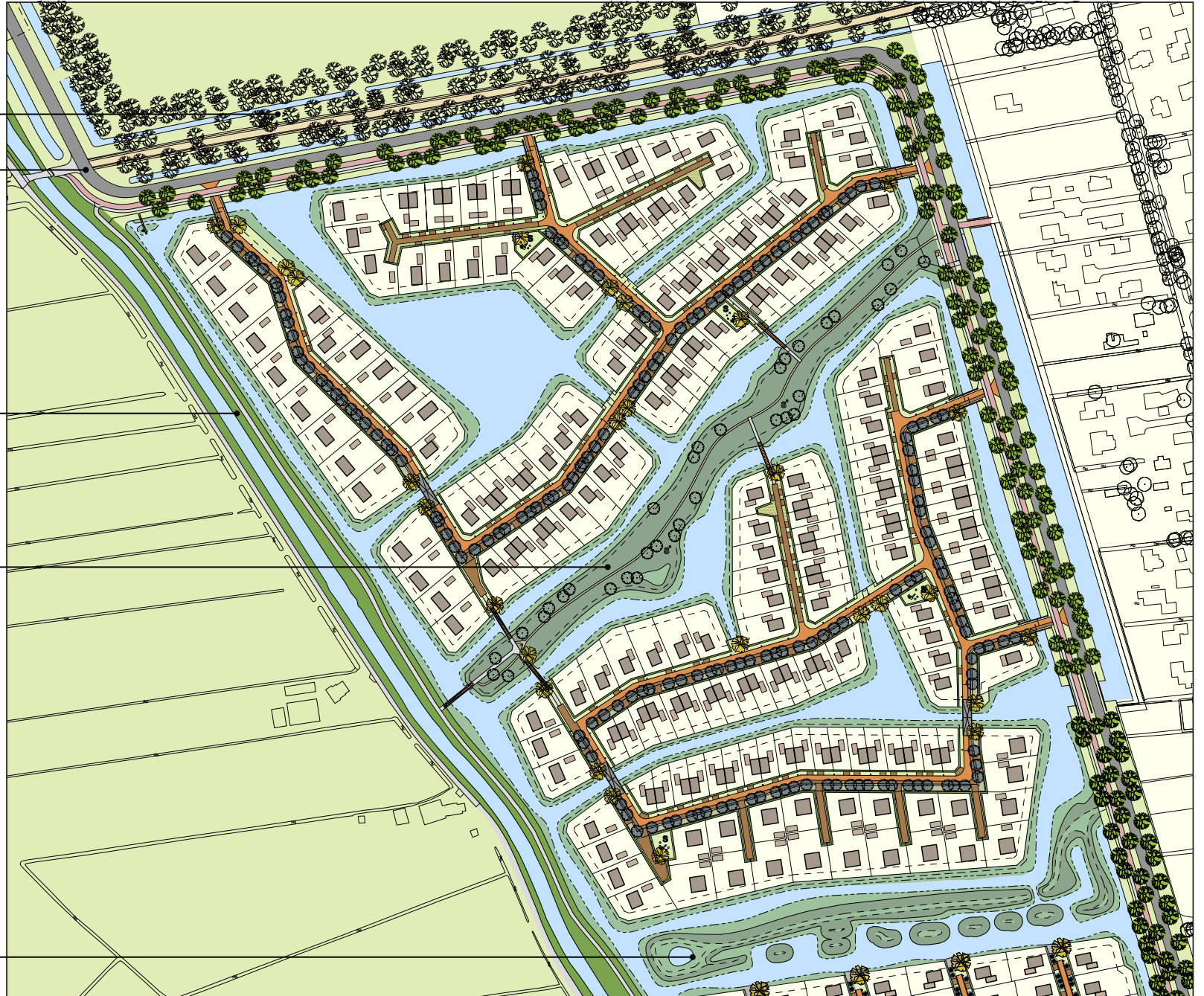
Bruilweering

Borchsingel

Madijk

Ecologische zone
(toegankelijk)

Ecologische zone
(niet toegankelijk)



2

2. DE OPENBARE RUIMTE VAN RIETWIJK NOORD

2.1. Algemene uitgangspunten

De hoofdstructuur van Ter Borch wordt ondersteund door enerzijds de ruimtelijke samenhang van het gehele woongebied en anderzijds de verschillen in sfeer en woonmilieu tussen Rietwijk, Tuinwijk en Waterwijk. Belangrijke ontwerpmiddelen hiervoor bij de inrichting van het openbaar gebied zijn op het niveau van de uitwerking: de straatprofielen, de verblijfsplekken, de verschillende bruggen, het materiaalgebruik, de beplanting, en de overgangen naar de watergangen.

Er wordt gestreefd naar een krachtig en samenhangend ruimtelijk beeld waarbinnen ruimte is voor betekenisvolle variatie en accenten. Vanuit het gegeven dat verschillende opdrachtgevers en architecten bij het planproces zullen worden betrokken is het belangrijk dat de openbare ruimte een rustig en natuurlijk beeld uitstraalt. Dit betekent onder andere dat noodzakelijke voorzieningen als (kleine) elektriciteitskasten, pompputten en dergelijke worden geïntegreerd in de bebouwing of als mogelijk in de erfafscheidingen, en dat verlichtingselementen in één lijn komen te staan langs de straten.

2.2. Groenstructuur Rietwijk

Rietwijk wordt omrand met groen. Aan de westzijde de Madijk en het Omgelegde Eelderdiep met daarachter de ruige en natte natuurgebied De Onlanden. De andere zijden worden omzoomd met de Borchsingel (hoofdontsluitingsweg). In de bermen van de singel komen drie rijen Hollandse zomereiken in los verband. De Bruilweering, een oude landweg met aan weerszijden houtsingels, geeft naast de Borchsingel een duidelijke beëindiging aan de noordrand.

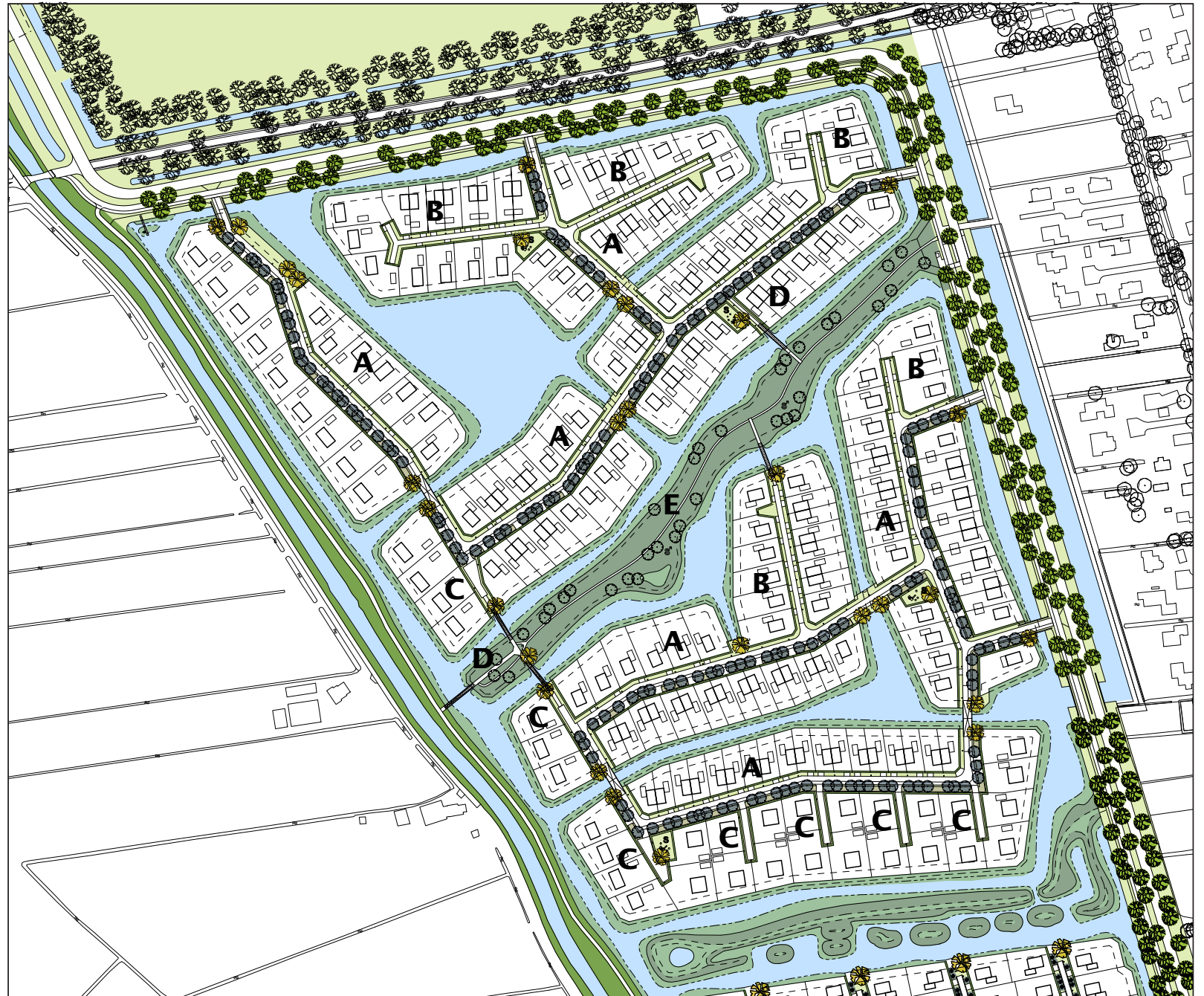
Het groen binnen Rietwijk past in het waterrijke woonmilieu, eilanden met rietkragen en waterminnende beplanting. Een ecologische verbindingzone dient als schakel tussen het natuurgebied De Onlanden en de Piccardthofplas en scheidt tevens Rietwijk in een zuidelijk en een noordelijk deel.

In het noordelijk deel ligt een tweede groenzone gesitueerd over een gasleidingtracé. In het rapport “Ecologische aspecten inrichting Rietwijk en omgeving Bruilweering” van Altenburg en Wymenga wordt de flora en fauna nader omschreven. De inrichting is in samenwerking met de Vereniging Natuurmonumenten verder uitgewerkt.

Alle watergangen rondom de eilanden staan in verbinding met elkaar om een goede waterkwaliteit te kunnen garanderen. De watergangen zijn geschikt om in te varen met kleine (niet-gemotoriseerde) vaartuigen, zoals kano's en roeibootjes.



Madijk en het Omgelegde Eelderdiep



- A = woonstraat**
- B = woonpad**
- C = insteekpad**
- D = betonpad**
- E = maaipad**



2.3. Groen in de straatprofielen

Ook de woonstraten van Rietwijk Noord laten een groen beeld zien, in de eerste plaats bepaald door een asymmetrisch profiel met aan één zijde een greppel met wilgen (*Salix alba*) op de bovenzijde van het talud en aan de andere zijde een smalle holle grasstrook. De greppel en grasstrook worden extensief onderhouden, waardoor grassen en bloemen de kans krijgen te bloeien en mede een landelijk beeld creëren. De greppel wordt voorzien van een overlaat, waardoor het water niet te snel wordt afgevoerd naar de watergangen. Dit is goed voor de ontwikkeling van de waterminnende wilgen en hagen.

De woonpaden worden eenzijdig voorzien van een holle grasstrook. Deze grasstrook wordt extensief onderhouden, waardoor grassen en bloemen de kans krijgen te bloeien en mede een landelijk beeld creëren.

Het profiel van de insteekpaden is smal en wordt aan weerszijde voorzien van een smalle grasstrook.

Waar openbare ruimte aan het water grenst zoals bij de eilandentrees, (langzaamverkeers)bruggen en beëindigingen van de woonpaden komen op de insteek van het talud gele treurwilgen (*Salix sepulcralis* 'Chrysocoma').



gele treurwilg bij entree's, bruggen en speelplekken



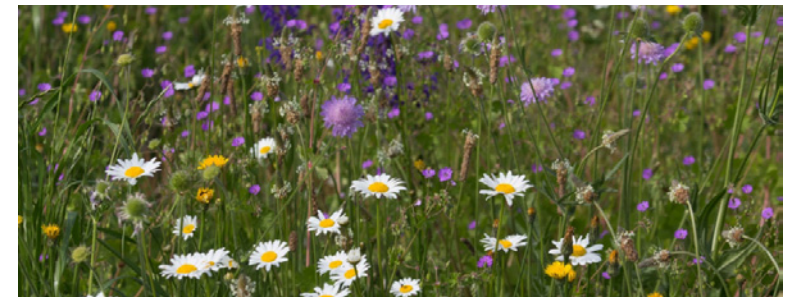
wilg in bloei



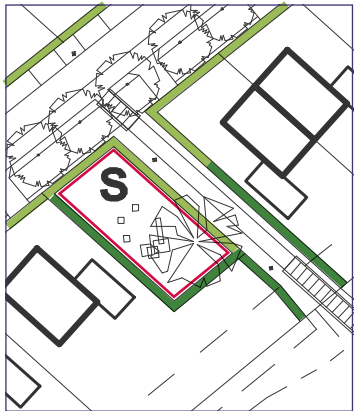
Hollandse zomereik langs de Borchsingel







gewone wilg als straatboom, na 10 jaar knotten op 4 meter



bermen met bloemenmengsel



-  boerenhaag laag (1,0 m)
-  boerenhaag variabel (tussen 1,0 m en 1,8 m)
-  boerenhaag hoog (1,8 m)
-  laag hekwerk in haag om speelvoorziening





hoge en lage hagen in het straatbeeld (foto Waterwijk)

2.4. Erfscheidingen

Alle particuliere tuinen gericht op de openbare weg worden afgeschermd met een zogenaamde boeren haag (een combinatie van onder andere veldesdoorn-, meidoorn- en/of elzenhaag). Bij watergerichte woningen met tuinen aan de straatzijde worden de hagen hoger gesnoeid op circa 1,8 meter hoogte zodat hier de privacy van de tuinen gegarandeerd is. De hagen staan voornamelijk op de particuliere erven, maar worden de eerste drie jaar door de gemeente onderhouden. Daarna zijn de bewoners/eigenaren verplicht de hagen in stand te houden en te snoeien. De hagen die op openbare grond staan worden door de gemeente onderhouden, maar de kant die grenst aan de kavel moet door de bewoners worden onderhouden.

2.5. Waterkanten

De waterkanten van de wooneilanden bestaan uit circa vier meter brede onderwaterbermen met een rietvegetatie. Particuliere steigers zijn toegestaan tot maximaal 4,5 meter gerekend vanaf de waterkant met een maximale breedte van 1,25 meter en maximaal 1 steiger per kavel. De steiger steekt circa 0,5 meter uit de rietkraag om het aanleggen van kleine boten mogelijk te maken zonder beschadiging van het riet. De breedte van de watergangen is zodanig dat de doorvaarbaarheid gewaarborgd is.

De watergangen zijn geschikt om in te varen met kleine (niet-gemotoriseerde) vaartuigen, zoals kano's en roeibootjes.



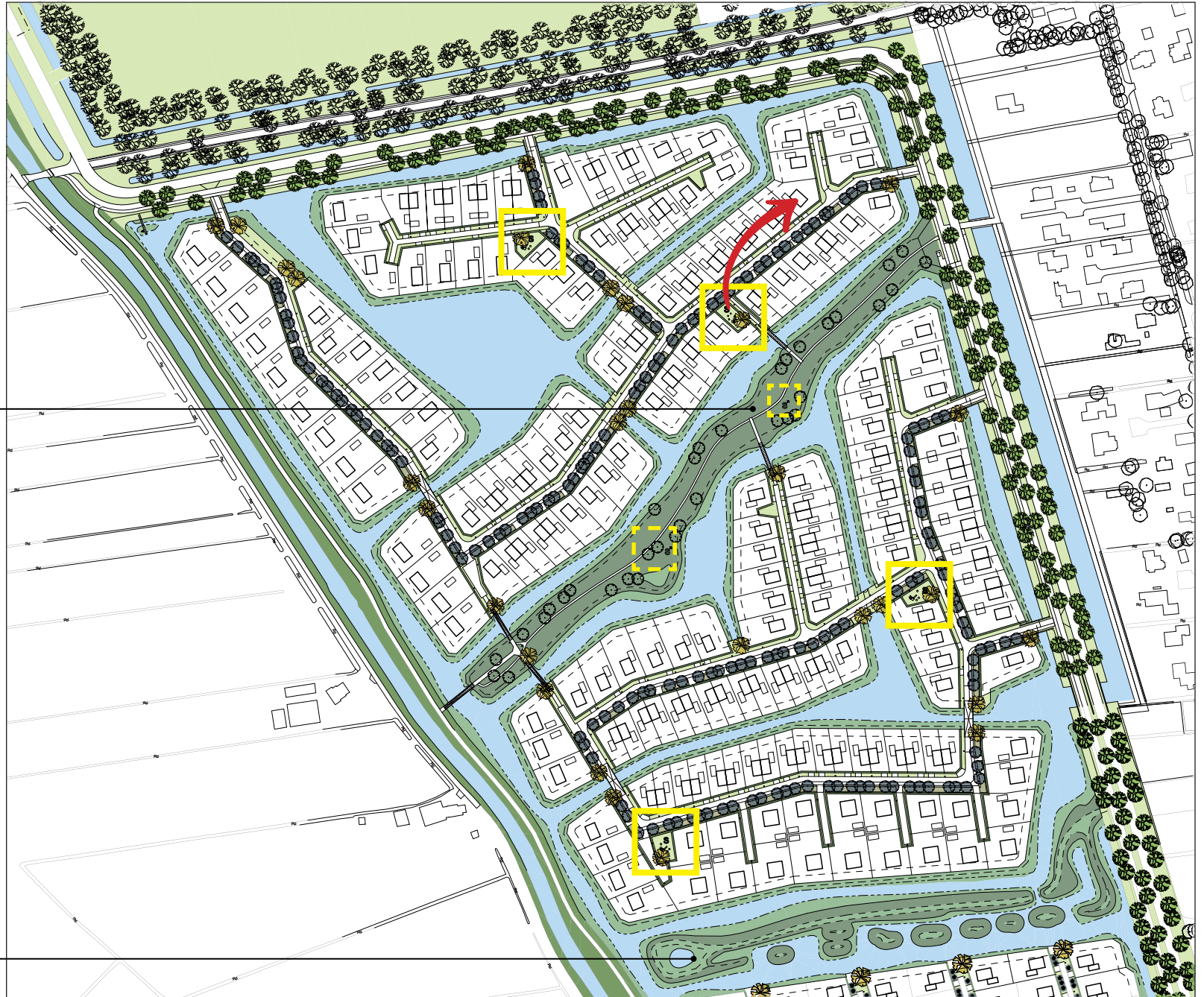
watergang tussen de Madijk en Rietwijk Zuid

Ecologische zone
(toegankelijk)



— speelplekken

Ecologische zone
(niet toegankelijk)



2.6. Bijzondere plekken

De wooneilanden zijn gekoppeld met smalle bruggen aan de langgerekte centrale ecozone. Deze toegankelijke ecozone vormt de meest opvallende bijzondere plek in Rietwijk Noord. Deze zone biedt de mogelijkheid voor wandelen en natuurlijk spelen. Op de zuidwestelijke kop van de zone komt een smalle brug naar het fietspad over de Madijk. De beplanting sluit aan bij de sfeer van Rietwijk met een zo natuurlijk mogelijke uitstraling en is in overleg met Vereniging Natuurmonumenten bepaald. Deze ecozone is gesitueerd over een gasleidingtracé. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de veiligheidsaspecten, waaronder voldoende gronddekking en voldoende afstand tot de woningen.

In het noordwestelijke deel van Rietwijk Noord is een grotere waterplas gesitueerd. Deze plas biedt extra waterbeleving in de wijk en is ook geschikt om in te varen met kano's en roeibootjes.

De (speel)plekken in de wijk krijgen een inrichting van gras beplant met een treurwilgen. En een omranding van een laag hekwerk en een ruige haag. De speelvoorzieningen zijn gemaakt van robiniahout en/of andere natuurlijke ogende materialen. Het is eveneens denkbaar om gerecycled kunststof toe te passen. Het type speelvoorzieningen, passend binnen het thema 'natuurlijk spelen' worden nader bepaald samen met de toekomstige buurtbewoners.



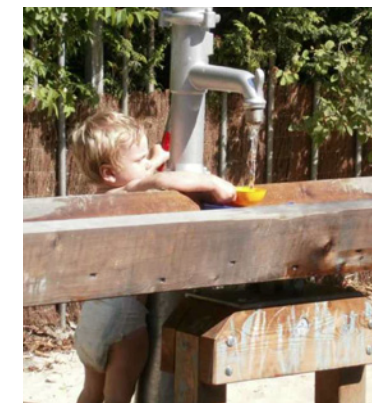
speelvoorzieningen



speelplek aangelegd in Rietwijk Zuid

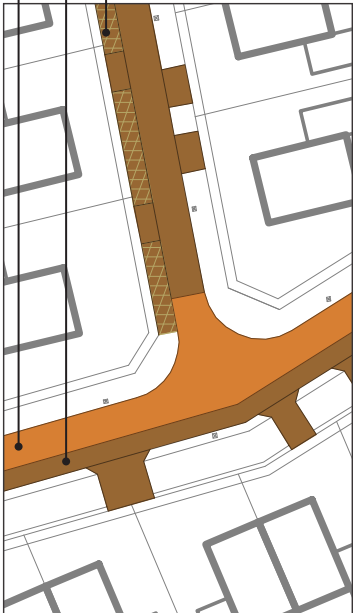


natuurlijk spelen

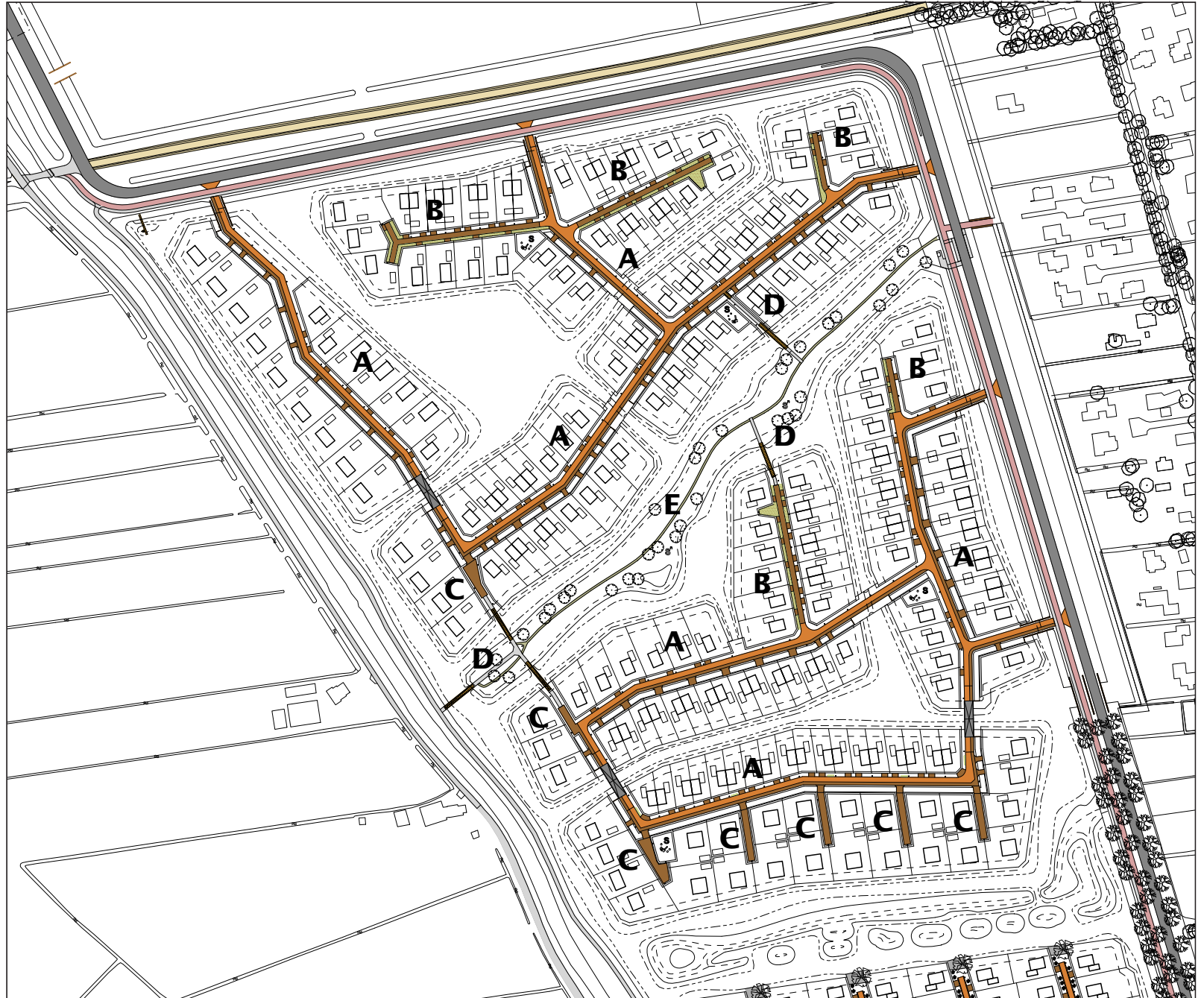


spelen met water

gebakken klinker rood-paars
gebakken klinker paars-bruin
gebakken grasklinker bruin

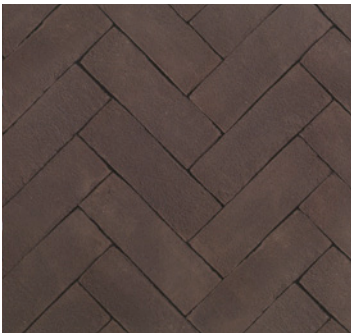


A = woonstraat
B = woonpad
C = insteekpad
D = betonpad
E = maaipad





gebakken klinker rood-paars



gebakken klinker paars-bruin



betonpad

2.7. Verhardingen in de profielen

De Borchsingel is inmiddels aangelegd en opengesteld voor gebruik. De woonstraten vormen de doorgaande ontsluiting op de eilanden en worden middels vijf entreebruggen ontsloten op de Borchsingel. De woon- en insteekpaden zijn doodlopend voor autoverkeer. De woonpaden zijn voorzien van een keermogelijkheid voor autoverkeer, waaronder een huisvuilniswagen. De insteekpaden ten behoeve van enkele woonkavels daarentegen niet. Voor deze woonkavels is nabij de aansluiting van de insteek op de woonstraat een gezamenlijke opstelplek voor huisvuilcontainers gemaakt. Een deel van de doodlopende woon- en insteekpaden gaat over in betonpaden richting de centrale ecozone. De betonpaden gaan over in maaipaden op de groenzone. De verhardingsmaterialen toegepast in Rietwijk Noord zijn gelijk aan die in Rietwijk Zuid. Hieronder een opsomming van de toegepaste verhardingen per type straat of pad.

Woonstraten (doorgaande weg)

- Hoofdrijdeel in gebakken klinkers. Dikformaat/ vormbak/ keperverband/ kleur: rood-paars;
- De aanliggende rabatstrook in gebakken klinker. Dikformaat/ vormbak/ elleboogverband/ kleur: paars-bruin;
- Inritten in gebakken klinker. Dikformaat/ vormbak/ elleboogverband/ kleur: paars-bruin;
- Opsluiting van alle verhardingen middels betonnen banden,
- Verlichtingsarmatuur, kleur lichtgrijs. Plaatsing in lijnopstelling op masten van 4 meter hoog.

Woonpaden (met keerinsteek)

- Rijdeel in gebakken klinkers. Dikformaat/ vormbak/ keperverband/ kleur: paars-bruin;
- Aanliggende molgoten in gebakken klinker. Dikformaat/ vormbak/ halfsteensverband/ kleur: paars-bruin;
- Inritten in gebakken klinker. Dikformaat/ vormbak/ elleboogverband/ kleur: paars-bruin;
- Rabatstrook (en keerinsteek) in gebakken grasklinker. Ellenboogverband/ kleur: paars-bruin;
- Verlichtingsarmatuur, kleur lichtgrijs. Plaatsing in woonpad in lijnopstelling. Bij keerinsteek 1x verlichtingsarmatuur op masten van 4 meter hoog.

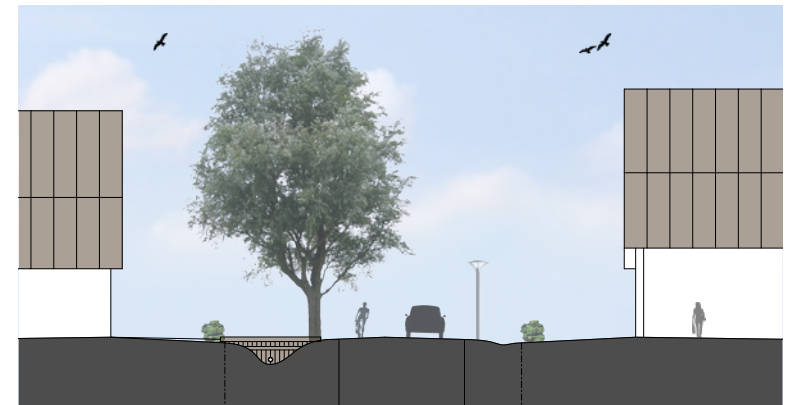
Insteekpad

- Rijdeel in gebakken klinkers. Dikformaat/ vormbak/ keperverband/ kleur: paars-bruin;

- Aanliggende molgoten in gebakken klinker. Dikformaat/ vormbak/ halfsteensverband/ kleur: paars-bruin;
- Verlichtingsarmatuur, kleur lichtgrijs op masten van 4 meter hoog.

Wandelpaden naar de groenzone

- Paden van beton (in groenzone gaan deze over in een maaipaden);
- Verlichtingsarmatuur, kleur lichtgrijs op masten van 4 meter hoog.



profiel woonstraat met aanzicht duikerbruggetje kavelinrit



verlichtingsarmatuur 4 meter

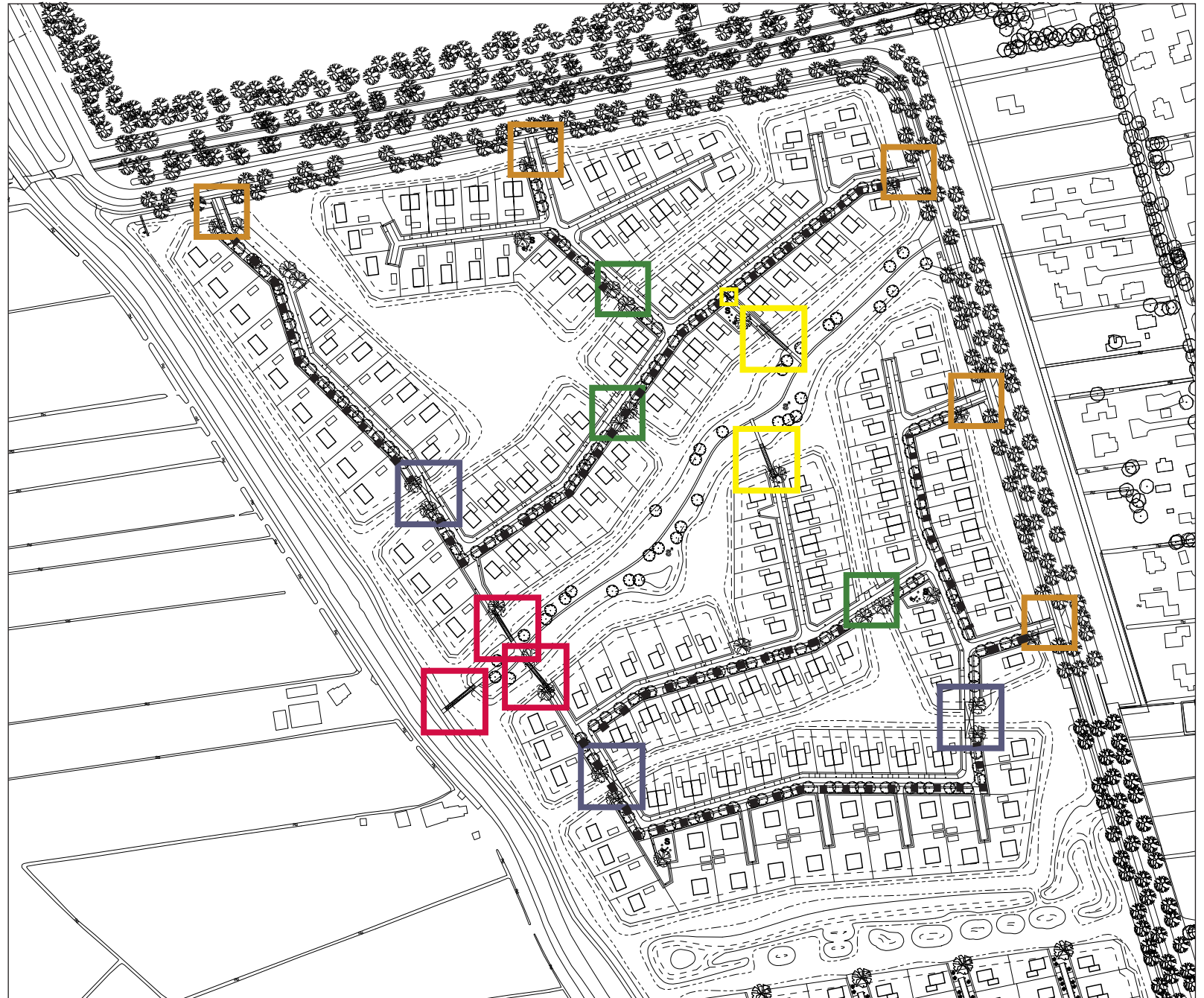


armatuur op 6 meter

impressie woonstraat







-  Entreebrug
-  Verbindingsbrug
-  Duikerbrug
-  Fietsbrug
-  Loopbrug
-  Duikerbruggetjes t.p.v kavelinritten



de fietsbrug aan de Borchsingel richting Ter Bochlaan zijn in de vormgeving van Rietwijk (Zuid)



stalen duiker met rand



robuuste gebakken mestelsteen van de entreebrug en landhoofd verbindingsbrug

2.8. Bruggen en duikers

Het water in Rietwijk wordt op vijf verschillende manieren overbrugd. Drie verschillende overbruggingen voor alle verkeerssoorten en twee verschillende overbruggingen van het water voor alleen langzaam verkeer. De bruggen zullen vrijwel identiek zijn aan de bruggen die in Rietwijk Zuid zijn of nog worden uitgevoerd.

Entreebrug

Elk eiland wordt ontsloten met een duikerbrug met een gemetselde voorwand. Het woonstraatprofiel loopt visueel door over de brug met aan weerszijden een smalle grasstrook en keerwanden. De constructie van de keerwanden bestaat uit betonelementen en een half rond gat ten behoeve van de duikerbuis. De constructie wordt afgewerkt met metselwerk. Het metselwerk is in wildverband met een robuuste gebakken steen en wordt beëindigd aan de bovenkant met een brede rollaag die licht oploopt ten opzichte van de weg en knikt halverwege de watergang. De rollaag wordt op beide einden en in de knik voorzien van natuurstenen sluitstenen.

De duikerbuis onder de woonstraat door is ruim genoeg in doorsnede voor een maaiboot en daarmee ook geschikt voor kleine roeiboten en kano's. De halfronde opening wordt voorzien van een rollaag in het metselwerk.

De gehele duikerbrug heeft een robuuste landelijke uitstraling

Verbindingsbrug

De wooneilanden worden langs de buitenrand gekoppeld door middel van een brug. Deze bruggen zijn identiek aan de bruggen die in Rietwijk Zuid zijn uitgevoerd (zie foto).



verbindingsbrug met knik, identiek aan de bruggen in Rietwijk Zuid



fietsbrug Madijk

Duikerbrug met grondlichaam

Binnen Rietwijk Noord worden de overige eilanden gekoppeld met een duikerbrug met grondlichaam. De duiker onder de weg heeft dezelfde afmetingen en diameter als die bij de entreebrug. De duiker is afgewerkt met een stalen rand en twee lagen basaltblokken, afgeschuind in de hoek van het talud.

Fietsbruggen naar centrale ecozone en Madijk

Deze 3 fietsbruggen op de kop (eerder genoemd bij 2.6) zijn een langzaam verkeersverbinding met de Madijk en het achterliggende natuurgebied. De Madijk ligt iets hoger dan de eilanden, waardoor deze brug op één oor ligt. Er is rekening gehouden met de vrije doorvaarhoogte voor een maaiboot. De fietsbruggen wordt aan beide zijden voorzien van een leuning.

Loopbruggen naar centrale ecozone

Vanaf de centrale ecozone liggen aan weerszijde loopbruggen naar de naastliggende wooneilanden. Er is rekening gehouden met de vrije doorvaarhoogte voor een maaiboot. De loopbrug wordt aan eenzijdig voorzien van een leuning.

Duikerbruggetjes t.p.v. kavelritten

De kavels aan de greppelzijde van de woonstraten worden ontsloten met behulp van duikerbruggetjes over de greppel. De grond wordt aan weerszijde gekeerd door zwart betonnen keerwanden met een decoratieve reliëf aan de buitenzijde.

3. HET BEBOUWINGSBEELD VAN RIETWIJK NOORD

3

3.1. INLEIDING



De welstandscriteria voor Rietwijk dienen een aantal doelen. In de eerste plaats moeten de welstandscriteria recht doen aan de uitgangspunten van het Masterplan. Belangrijk daarin is het creëren van een natuurlijke, waterrijke woonomgeving met een woning-architectuur die daarbij aansluit. Ten tweede moeten de criteria bijdragen aan de “eenheid in verscheidenheid”: Rietwijk moet als geheel zowel een eenduidig, samenhangend beeld als een rijk beeld met verscheidenheid opleveren. Daarom zijn er duidelijke criteria opgesteld over de toepassing van materialen en kleuren van de woningen, maar wordt tegelijkertijd relatief veel vrijheid geboden bij de specifieke architectonische uitwerking daarvan. Door de grote vrijheid binnen de welstandscriteria kan bij alle woningen een dak worden ontworpen waarbij zonnepanelen een opbrengst van 95% of meer kunnen leveren. In paragraaf 3.3 worden de woningtypen omschreven met de bijbehorende criteria voor de beeldkwaliteit.

3.2. Architectuur

Ambitie

De ambities voor de architectuur in Ter Borch zijn hoog. De woonhuizen stralen allure uit. De architectuur in Rietwijk heeft eigen kenmerken die passen bij de natuurlijke uitstraling van riet, wilgen en grassen en bloemen in de wijk. De mogelijke menging van dubbele en vrijstaande woningen in een woonveld en een informele plaatsing evenwijdig aan de zijdelingse perceelgrens (daardoor juist geen strakke rooilijnen) leidt tot een ontspannen en gevarieerde woonomgeving. Er wordt in een eigentijdse architectuur gebouwd. Een doordachte heldere opbouw van het bouwvolume, kwalitatief hoogwaardige detaillering en duurzaamheid van materialen zijn bepalend om deze ambities te realiseren.

bebouwingsbeeld Rietwijk gezien vanaf de Madijk

Algemeel geldende criteria

De woningen krijgen een samengestelde volumeopbouw met toevoegingen in de vorm van erkers, veranda's, serres en dergelijke. De kleuren en materialen zijn gedekt, naturel en harmonieus en passend in de waterrijke omgeving met veel riet.

Hieronder het toe te passen palet van materialen met de bijbehorende kleuren.

- Hellende daken gedekt met matte tot weinig glanzende dakbedekking (pannen, gebakken leien, riet of houten delen e.d.) in de kleuren antraciet tot zwart, riet of naturel houten delen. Op de daken kunnen zonnepanelen en zonnecollectoren worden toegepast.
- Gevels van baksteen toepassen met kleurschakeringen door middel van bakprocessen behoren tot de mogelijkheden (genuanceerd/gereduceerd/engobe e.d.) in kleuren van grijs genuanceerd, beigegrijs, beige, bruin, mangaan, mangaanzwart tot zwart. Vormbaksteen en strengperssteen alleen toegestaan indien voldoende reliëf aanwezig is. Voegwerk harmoniërend bij baksteenkeuze.
- Gevels van naturel of gebeitst/behandeld hout of dekkend geveerd in de kleuren van zijdegrijs (RAL 7044) tot grijszwart (RAL 7021), zie RAL-kleurenschema.
- Gevels met keimwerk, dekkend geveerd in de kleuren zijdegrijs (RAL 7044) tot grijszwart (RAL 7021), zie RAL-kleurenschema.
- Kozijnen, draaiende delen en daklijsten in naturel hout of in de kleuren van het basispalet of een afwijkende harmoniërende kleur.

Binnen de specifieke keuze mogen materialen of kleuren in combinatie worden gebruikt. Andere materialen en kleuren niet vallend onder het basispalet mogen worden toegepast, mits harmoniërend en ondergeschikt.

Algemeel geldende criteria voor de erfinrichting.

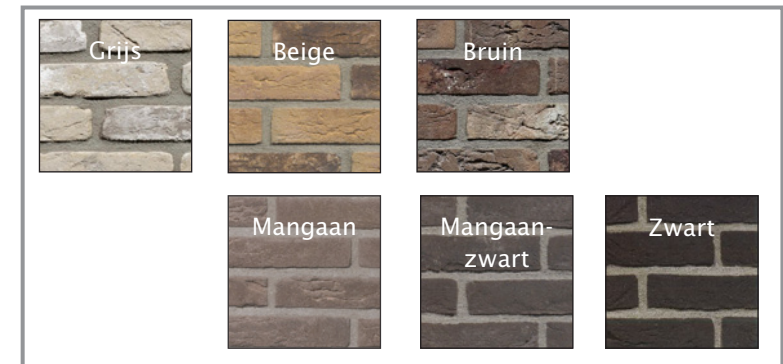
De parkeernorm bedraagt twee plaatsen op eigen erf, waarbij de garage niet wordt meegeteld.

Basispalet van materialen met de bijbehorende kleuren

Daken en omgevouwen daken



Gevels in baksteen met kleurschakeringen



Gevels in geverfde houten delen of keimwerk en dergelijke



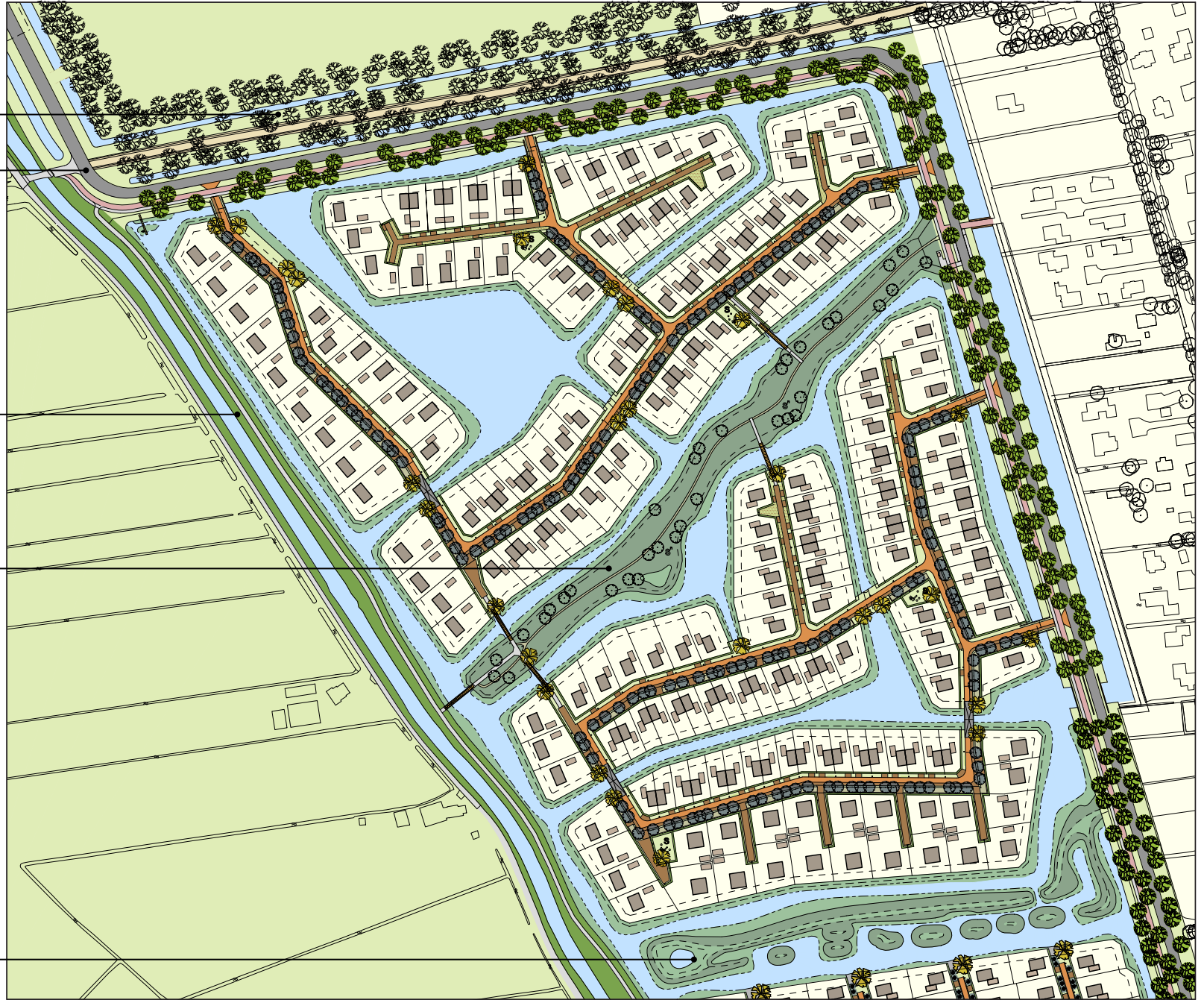
Bruilweering

Borchsingel

Madijk

Ecologische zone
(toegankelijk)

Ecologische zone
(niet toegankelijk)





- 1 = aan de straat
- 2 = aan de plas
- 3 = aan de Borchsingel
- 4 = aan de ecozone
- 5 = aan de Madijk



● = aanduiding voorgevel

3.3. Welstandscriteria per woningtype

3.3.1 Rietwijkwoningen aan de straat (vrijstaand en half-vrijstaand)

Ligging en situering

Veruit de meeste woningen in Rietwijk zijn Rietwijkwoningen aan de straat. De voorgevels staan niet in een strakke rooilijn, maar verspringen doordat de woningen evenwijdig aan de zijdelingse perceelgrens dienen te worden geplaatst. De voorgevel dient wel binnen een zone van 5 tot 7 meter vanaf de kavelgrens aan de straat te worden geplaatst, zodat de verspringingen niet zeer groot zullen worden.

De woningen krijgen twee parkeerplaatsen op eigen erf. De bijgebouwen (bouwwerken met meer dan één wand) worden teruggedrooid ten opzichte van de voorgevel van de woning. Als de bijgebouwen op een integrale manier zijn ontworpen met het hoofdgebouw, dan kan hiervan worden afgeweken.

Alle tuinen gericht op de openbare weg worden afgeschermd met een ruige boerenhaag op eigen erf (een combinatie van veldesdoorn-, meidoorn- en/of elzenhaag). De overige erfscheidingen bestaan uit hagen of gebouwde constructies bijvoorbeeld voorzien van groenelementen (bijvoorbeeld wilgentenen of klimop. Er is één onderbreking toegestaan ten behoeve van de inrit met een breedte van maximaal 3,5 meter. Een gecombineerde inrit is alleen bij halfvrijstaande woningen toegestaan.

Steigers zijn toegestaan tot maximaal 4,5 meter gerekend vanaf de waterkant met een maximale breedte van 1,25 meter en maximaal 1 steiger per kavel.

Massa en vorm

Deze rietwijkwoningen dienen te worden voorzien van kappen (bijvoorbeeld zadeldaken, asymmetrische daken, mansardekappen en lessenaarsdaken; maar schilddaken en afgeknotte schilddaken worden uitgesloten).

De woningen krijgen een samengestelde volumeopbouw met toevoegingen in de vorm van erkers, veranda's, serres en dergelijke. De rietwijkwoning is voor minimaal 80% voorzien van een hellend dak. Door het toepassen van een asymmetrisch zadeldak of lessenaarsdak met de lage goot aan de zongerichte zijde kan een extra groot dakvlak gerealiseerd worden voor toepassing van zonnepanelen.




Detailtering, materiaal en kleur

Hieronder het toe te passen palet van materialen met de bijbehorende kleuren.

- Hellende daken gedekt met matte tot weinig glanzende dakbedekking (pannen, gebakken leien, riet of houten delen e.d.) in de kleuren antraciet tot zwart, riet of naturel houten delen. Op de daken kunnen zonnepanelen en zonnecollectoren worden toegepast.
- Gevels van baksteen in kleuren van grijs, beigegrijs, beige, bruin, mangaan, mangaanzwart tot zwart. Kleurschakeringen door middel van bakprocessen behoren tot de mogelijkheden (genuanceerd/gereduceerd/engobe e.d.). Voegwerk harmoniserend bij baksteenkeuze.
- Gevels van naturel of gebeitst/behandeld hout of dekkend geverfd in de kleuren van zijdegrijs (RAL 7044) tot grijszwart (RAL 7021), zie RAL-kleurenschema.
- Gevels met keimwerk, dekkend geverfd in de kleuren zijdegrijs (RAL 7044) tot grijszwart (RAL 7021), zie RAL-kleurenschema.
- Kozijnen, draaiende delen en daklijsten in naturel hout of in de kleuren van het basispalet of een afwijkende harmoniserende kleur.

De materialen mogen in combinatie worden gebruikt. Andere materialen en kleuren niet vallend onder het basispalet mogen worden toegepast, mits harmoniserend en ondergeschikt.



-  = oriëntatie
-  = aanduiding voorgevel
-  = geen bijgebouwen

3.3.2 Rietwijkwoningen aan de waterplas (vrijstaand en half-vrijstaand)

Ligging en situering

In het noordwestelijke deel van Rietwijk noord ligt een grotere waterplas. Een aantal van de woningen rond deze plas worden geplaatst aan de waterkant van de kavel deze woningen zijn georiënteerd op de waterplas en worden daarom Rietwijkwoningen aan de waterplas genoemd. De voorgevels staan niet in een strakke rooilijn, maar verspringen doordat de woningen evenwijdig aan de zijdelingse kavelgrens dienen te worden geplaatst. De gevel aan de waterplas dient binnen een zone van 5 tot 7 meter vanaf de waterkant te worden geplaatst, zodat de verspringingen niet zeer groot zullen worden.

Voor de woningen aan de noordzijde is de gevel aan de waterzijde benoemd als voorgevel. Voor de woningen aan de westzijde is de gevel aan de straatzijde benoemd als voorgevel.

De woningen krijgen twee parkeerplaatsen op eigen erf. De bijgebouwen (bouwwerken met meer dan één wand) van de woningen met de voorgevel aan de waterplas worden teruggevoerd ten opzichte van de voorgevel van de woning aan de waterplaszijde. Als de bijgebouwen op een integrale manier zijn ontworpen met het hoofdgebouw, dan kan hiervan worden afgeweken. Bij de woningen met de voorgevel aan de straatzijde kunnen in de tuin gericht op de woonstraat bijgebouwen worden geplaatst. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig, waarbij een afstand van minimaal 3 meter van het bijgebouw vanaf de straat dient te worden aangehouden. Dit is in lijn met de ambitie voor een groene uitstraling van de straten in Rietwijk Noord. Alle tuinen gericht op de openbare weg worden afgeschermd met een ruige boerenhaag van 1,8 meter hoog op eigen erf om de privacy in de tuin te garanderen (een samenstelling van o.a. veldesdoorn-, meidoorn- en/of elzenhaag). De overige erfscheidingen bestaan uit hagen of gebouwde constructies bij voorkeur voorzien van groenelementen (bijvoorbeeld wilgentenen of klimop). Er is één onderbreking toegestaan ten behoeve van de inrit met een breedte van maximaal 3,5 meter. Een gecombineerde inrit is alleen bij halfvrijstaande woningen toegestaan. Steigers zijn toegestaan tot maximaal 4,5 meter gerekend vanaf de waterkant met een maximale breedte van 1,25 meter en maximaal 1 steiger per kavel.

Massa en vorm

De Rietwijkwoningen aan de waterplas dienen te worden voorzien van kappen (bijvoorbeeld zadeldaken, asymmetrische daken, mansardekappen en lessenaarsdaken; maar schilddaken en afgeknotte schilddaken worden uitgesloten). Door het toepassen van een asymmetrisch zadeldak of lessenaarsdak met de lage goot aan de zongerichte zijde kan een extra groot dakvlak gerealiseerd worden voor toepassing van zonnepanelen. De woningen krijgen een samengestelde volumeopbouw met toevoegingen in de vorm van erkers, veranda's, serres en dergelijke. De rietwijkwoning is voor minimaal 80% voorzien van een hellend dak.




Detailering, materiaal en kleur

Hieronder het toe te passen palet van materialen met de bijbehorende kleuren.

- Hellende daken gedekt met matte tot weinig glanzende dakbedekking (pannen, gebakken leien, riet of houten delen e.d.) in de kleuren antraciet tot zwart, riet of naturel houten delen. Op de daken kunnen zonnepanelen en zonnecollectoren worden toegepast.
- Gevels van baksteen in kleuren van grijs, beigegrijs, beige, bruin, mangaan, mangaanzwart tot zwart. Kleurschakeringen door middel van bakprocessen behoren tot de mogelijkheden (genuanceerd/gereduceerd/engobe e.d.). Voegwerk harmoniserend bij baksteenkeuze.
- Gevels van naturel of gebeitst/behandeld hout of dekkend geverfd in de kleuren van zijdegrijs (RAL 7044) tot grijszwart (RAL 7021), zie RAL-kleurenschema.
- Gevels met keimwerk, dekkend geverfd in de kleuren zijdegrijs (RAL 7044) tot grijszwart (RAL 7021), zie RAL-kleurenschema.
- Kozijnen, draaiende delen en daklijsten in naturel hout of in de kleuren van het basispalet of een afwijkende harmoniserende kleur.

De materialen mogen in combinatie worden gebruikt. Andere materialen en kleuren niet vallend onder het basispalet mogen worden toegepast, mits harmoniserend en ondergeschikt.



-  = oriëntatie
-  = aanduiding voorgevel
-  = geen bijgebouwen

3.3.3 Rietwijkwoningen langs de Borchsingel (vrijstaand en halfvrijstaand)

Ligging en situering

De Rietwijkwoningen langs de Borchsingel en Bruilweering vormen de voorkant van Rietwijk Noord. Deze woningen hebben daarom de voorgevel en een voortuin gericht op de watergangen langs de Borchsingel en de Bruilweering, en een diepere tuin gericht op de woonstraat. Het zijn vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Om het juiste open beeld met individuele woningen te realiseren is het belangrijk dat de woningen niet als rij, maar juist als losstaande volumes worden ervaren. Daarom dienen hier de nokken evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrens te liggen en dienen de woningen topgevels te krijgen.

De woningen krijgen een representatieve uitstraling naar de buitenrand (Borchsingel en Bruilweering) waarin zij liggen. De voorgevels zijn daarom gericht op de Borchsingelzijde en Bruilweeringzijde. Deze voorgevels staan niet in een strakke rooilijn, maar verspringen doordat de woningen evenwijdig aan de zijdelingse kavelgrens dienen te worden geplaatst. De voorgevel dient binnen een zone van 5 tot 7 meter vanaf de waterkant te worden geplaatst, zodat de verspringingen niet zeer groot zullen worden.

De woningen krijgen twee parkeerplaatsen op eigen erf. De bijgebouwen (bouwwerken met meer dan één wand) van de woningen worden teruggestuurd ten opzichte van de voorgevel (Borchsingelzijde en Bruilweeringzijde) van de woning. Als de bijgebouwen op een integrale manier zijn ontworpen met het hoofdgebouw, dan kan hiervan worden afgeweken. Bij het plaatsen van bijgebouwen tussen de woningen, het beeld van de woningen als losstaande volumes aan de Borchsingelzijde en Bruilweeringzijde respecteren. De bijgebouwen aan deze zijde dan als tussenleden vormgeven. Voorkomen moet worden dat de bijgebouwen samen met de begane grondgevel van de woningen een horizontale plint gaan vormen langs de Borchsingel en Bruilweering. De bijgebouwen kunnen ook in de tuin aan de woonstraat worden geplaatst. Waarbij een afstand van 3 meter of meer, vanaf de woonstraat wordt geadviseerd. Dit vanuit de ambitie voor een groene uitstraling van de straten in Rietwijk Noord.

Alle tuinen gericht op de openbare weg worden afgeschermd met een ruige boerenhaag van 1,8 meter hoog op eigen erf om de privacy in de tuin te garanderen (een samenstelling van o.a. veldsdoorn-, meidoorn- en/of elzenhaag). Er is één onderbreking toegestaan ten behoeve van de inrit met een breedte van maximaal 3,5 meter. De overige erfscheidingen bestaan uit hagen of gebouwde constructies bij voorkeur voorzien van groenelementen (bijvoorbeeld wilgentenen of klimop). Steigers zijn toegestaan tot maximaal 4,5 meter gerekend vanaf de waterkant met een maximale breedte van 1,25 meter en maximaal 1 steiger per kavel.

Massa en vorm

De Rietwijkwoningen langs de Borchsingel en de Bruilweering dienen te worden voorzien van een topgevel gericht op respectievelijk de Borchsingel en Bruilweering. Hierbij past een zadeldak, asymmetrisch zadeldak en vormen van de mansardekap. Eventueel kunnen samengestelde lessenaarsdaken worden toegepast als daarmee een duidelijke topgevel naar de Borchsingel of de Bruilweering wordt gerealiseerd. Schilddaken en afgeknotte schilddaken worden uitgesloten. Om de dakrichting optimaal te richten op de zon voor de toepassing van zonnepanelen kan gekozen worden voor een

samengestelde dakvorm met een langskap aan de zonzijde van de woning en met een dwarsnok en topgevel naar de Bruilweering en Borchsingel. De woningen krijgen een samengestelde volumeopbouw met toevoegingen in de vorm van erkers, veranda's, serres en dergelijke. De rietwijkwoning is voor minimaal 80% voorzien van een hellend dak.




Detailering, materiaal en kleur

Hieronder het toe te passen palet van materialen met de bijbehorende kleuren.

- Hellende daken gedekt met matte tot weinig glanzende dakbedekking (pannen, gebakken leien, riet of houten delen e.d.) in de kleuren antraciet tot zwart, riet of naturel houten delen. Op de daken kunnen zonnepanelen en zonnecollectoren worden toegepast.
- Gevels van baksteen in kleuren van grijs, beigegrijs, beige, bruin, mangaan, mangaanzwart tot zwart. Kleurschakeringen door middel van bakprocessen behoren tot de mogelijkheden (genuanceerd/gereduceerd/engobe e.d.). Voegwerk harmoniserend bij baksteenkeuze.
- Gevels van naturel of gebeitst/behandeld hout of dekkend geverfd in de kleuren van zijdegrijs (RAL 7044) tot grijszwart (RAL 7021), zie RAL-kleurenschema.
- Gevels met keimwerk, dekkend geverfd in de kleuren zijdegrijs (RAL 7044) tot grijszwart (RAL 7021), zie RAL-kleurenschema.
- Kozijnen, draaiende delen en daklijsten in naturel hout of in de kleuren van het basispalet of een afwijkende harmoniserende kleur.

De materialen mogen in combinatie worden gebruikt. Andere materialen en kleuren niet vallend onder het basispalet mogen worden toegepast, mits harmoniserend en ondergeschikt.



-  = oriëntatie
-  = aanduiding voorgevel
-  = geen bijgebouwen

3.3.4 Rietwijkwoningen aan de Ecozone (vrijstaand)

Ligging en situering

De Rietwijkwoningen langs de ecozone liggen aan de zuidrand van Rietwijk noord aan insteekpaden en zijn gericht op plaatsing in het groen. De zuidelijke rij kavels heeft uitzicht op het naastliggende natuurgebied. De noordelijke rij kavels is gericht op de eigen tuin. Het zijn vrijstaande woningen. Alle woningen hebben een tuin rondom en de woning-oriëntatie kan vrij gekozen worden waarbij voor de noordelijke rij woningen de noordgevel wordt benoemd als voorgevel. Voor de zuidelijke rij woningen wordt de zuidgevel benoemd als voorgevel. De kavels worden ontsloten vanaf de insteekpaden.

De plaatsing van de woningen is niet op voorhand geordend want deze ontstaat door de individuele keuzes van bewoners. Wel gelden de regels van het bestemmingsplan waarin bepaald is dat de woningen evenwijdig aan de zijdelingse kavelgrens dienen te worden geplaatst. Om de gewenste woonsfeer van wonen in het groen te waarborgen is het van belang voldoende afstand van de woning tot aan de kavelgrenzen en de waterkant aan te houden. Deze afstand van de woning tot alle kavelgrenzen betreft minimaal 5 meter. Voor de zuidelijke rij kavels langs de ecozone dient de woning binnen een zone van 5 tot 8 meter vanaf de waterkant te worden geplaatst, zodat er zowel ruimte is voor tuin aan de waterzijde, als aan de noordzijde van deze woningen.

Vanwege de ligging aan de zuidelijke buitenrand langs de ecozone waar de ambitie gericht is op een zo groen mogelijk omgevingsbeeld worden hier de woningen voorzien van daken met lage goot aan de zuidzijde of bij een plat dak een lager bouwdeel aan de zuidzijde. Een dakhelling op het zuiden sluit ook aan bij de ambitie om de daken geschikt te oriënteren voor de toepassing van zonnepanelen. Voor de woningen op de noordelijke rand kavels is een lage goot aan de zuidzijde vanuit de ambitie voor het toepassen van zonnepanelen natuurlijk ook aantrekkelijk.

De woningen krijgen twee parkeerplaatsen op eigen erf. De bijgebouwen (bouwerken met meer dan één wand) kunnen in de tuin aan de zijde van het insteekpad worden geplaatst mits een vergunning wordt aangevraagd. Hierbij dient een afstand van minimaal 3 meter vanaf het insteekpad te worden aangehouden. Voor de noordelijke rij woningen kunnen bijgebouwen vóór de voorgevel worden geplaatst, mits een vergunning wordt aangevraagd. Hierbij dient voor de plaatsing van bijgebouwen een afstand van 3 meter te worden aangehouden vanaf de noordelijke kavelgrens. De bijgebouwen van de woningen op de zuidelijke rij kavels langs de ecozone dienen te worden teruggedrooid ten opzichte van de voorgevel aan de Ecozone zijde van de woning. Als de bijgebouwen op een integrale manier zijn ontworpen met het hoofdgebouw, dan kan hiervan worden afgeweken.

Alle tuinen gericht op de openbare weg worden afgeschermd met een ruige boerenhaag van 1,8 meter hoog op eigen erf om de privacy in de tuin te garanderen (een samenstelling van o.a. veldesdoorn-, meidoorn- en/of elzenhaag). Er is één onderbreking toegestaan ten behoeve van de inrit met een breedte van maximaal 3,5 meter. De overige erfscheidingen bestaan uit hagen of gebouwde constructies bij voorkeur voorzien van groenelementen (bijvoorbeeld wilgentenen of klimop). Steigers zijn toegestaan tot maximaal 4,5 meter gerekend vanaf de waterkant met een maximale breedte van 1,25 meter en maximaal 1 steiger per kavel.

Massa en vorm

De Rietwijkwoningen aan de zuidelijke Ecozone dienen te worden voorzien van een zadeldak, een lessenaarsdak, een asymmetrisch zadeldak of een plat dak. De nok ligt evenwijdig aan de ecozone. Het dak ontwerpen met een lage goot van maximaal 4 meter aan de zuidzijde (met name woningen direct langs de ecozone). Een flauwe dakhelling is bij uitstek geschikt voor het toepassen van zonnepanelen. Bij woningen direct langs de ecozone met een platte afdekking een bouwhoogte van 4 meter aanhouden in de zone van 12 meter vanaf de waterkant. Buiten de zone van 12 meter vanaf de waterkant kan bij platte afdekking een hogere bouwhoogte aangehouden worden. De woningen krijgen een samengestelde volumeopbouw met toevoegingen in de vorm van erkers, veranda's, serres en dergelijke.




Detailering, materiaal en kleur

Hieronder het toe te passen palet van materialen met de bijbehorende kleuren.

- Hellende daken gedekt met matte tot weinig glanzende dakbedekking (pannen, gebakken leien, riet of houten delen e.d.) in de kleuren antraciet tot zwart, riet of naturel houten delen. Op de daken kunnen zonnepanelen en zonnecollectoren worden toegepast.
- Gevels van baksteen in kleuren van grijs, beigegrijs, beige, bruin, mangaan, mangaanzwart tot zwart. Kleurschakeringen door middel van bakprocessen behoren tot de mogelijkheden (genuanceerd/gereduceerd/engobe e.d.). Voegwerk harmoniserend bij baksteenkeuze.
- Gevels van naturel of gebeitst/behandeld hout of dekkend geverfd in de kleuren van zijdegrijs (RAL 7044) tot grijszwart (RAL 7021), zie RAL-kleurenschema.
- Gevels met keimwerk, dekkend geverfd in de kleuren zijdegrijs (RAL 7044) tot grijszwart (RAL 7021), zie RAL-kleurenschema.
- Kozijnen, draaiende delen en daklijsten in naturel hout of in de kleuren van het basispalet of een afwijkende harmoniserende kleur.

De materialen mogen in combinatie worden gebruikt. Andere materialen en kleuren niet vallend onder het basispalet mogen worden toegepast, mits harmoniserend en ondergeschikt.



-  = oriëntatie
-  = aanduiding voorgevel
-  = geen bijgebouwen

3.3.5 Rietwijkwoningen aan de Madijk (vrijstaand)

Ligging en situering

De Rietwijkwoningen langs de Madijk liggen aan de westrand van Rietwijk en zijn gericht op het naastliggende natuurgebied. Deze woningen hebben een tuin gericht op het water langs de Madijk en op de straat. Het zijn vrijstaande woningen. De gevel gericht op de straatzijde wordt benoemd als de voor-gevel, maar tegelijkertijd dienen de woningen een representatieve uitstraling te krijgen naar de buitenrand (Madijk) waarin zij liggen. De gevels aan de Madijkzijde staan niet in een strakke rooilijn, maar verspringen doordat de woningen evenwijdig aan de zijdelingse kavelgrens dienen te worden geplaatst. De gevel dient binnen een zone van 7 tot 11 meter vanaf de waterkant te worden geplaatst, zodat er ruimte is voor groen aan de waterzijde, dit in verband met een groene uitstraling van de wijk naar het buitengebied.

De woningen krijgen twee parkeerplaatsen op eigen erf. De bijgebouwen (bouwwerken met meer dan één wand) van de woningen kunnen in de tuin gericht op de woonstraat worden geplaatst. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig, waarbij een afstand van minimaal 3 meter van het bijgebouw vanaf de straat dient te worden aangehouden. Dit is in lijn met de ambitie voor een groene uitstraling van de straten in Rietwijk noord.

Alle tuinen gericht op de openbare weg worden afgeschermd met een ruige boerenhaag van 1,8 meter hoog op eigen erf om de privacy in de tuin te garanderen (een samenstelling van o.a. veldesdoorn-, meidoorn- en/of elzenhaag). Er is één onderbreking toegestaan ten behoeve van de inrit met een breedte van maximaal 3,5 meter. De overige erfscheidingen bestaan uit hagen of gebouwde constructies bij voorkeur voorzien van groenelementen (bijvoorbeeld wilgentenen of klimop). Steigers zijn toegestaan tot maximaal 4,5 meter gerekend vanaf de waterkant met een maximale breedte van 1,25 meter en maximaal 1 steiger per kavel.

Massa en vorm

De Rietwijkwoningen aan de Madijk dienen te worden voorzien van een lessenaarsdak, een asymmetrisch zadeldak of een plat dak. Door daken te ontwerpen met een lage goot aan de zuidzijde kan een extra groot dakvlak gecreëerd worden voor de toepassing van zonnepanelen.. De woningen krijgen een samengestelde volumeopbouw met toevoegingen in de vorm van erkers, veranda's, serres en dergelijke.

Detailering, materiaal en kleur

Hieronder het toe te passen palet van materialen met de bijbehorende kleuren.

- Hellende daken gedekt met matte tot weinig glanzende dakbedekking (pannen, gebakken leien, riet of houten delen e.d.) in de kleuren antraciet tot zwart, riet of naturel houten delen. Op de daken kunnen zonnepanelen en zonnecollectoren worden toegepast.
- Gevels van baksteen in kleuren van grijs, beigegrijs, beige, bruin, mangaan, mangaanzwart tot zwart. Kleurschakeringen door middel van bakprocessen behoren tot de mogelijkheden (genuanceerd/gereduceerd/engobe e.d.). Voegwerk harmoniserend bij baksteenkeuze.
- Gevels van naturel of gebeitst/behandeld hout of dekkend geverfd in de kleuren van zijdegrijs (RAL 7044) tot grijszwart (RAL 7021), zie RAL-kleurenschema.
- Gevels met keimwerk, dekkend geverfd in de kleuren zijdegrijs (RAL 7044) tot grijszwart (RAL 7021), zie RAL-kleurenschema.
- Kozijnen, draaiende delen en daklijsten in naturel hout of in de kleuren van het basispalet of een afwijkende harmoniserende kleur.

De materialen mogen in combinatie worden gebruikt. Andere materialen en kleuren niet vallend onder het basispalet mogen worden toegepast, mits harmoniserend en ondergeschikt.

REFERENTIE
BEELDEN
BLAD



eigentijdse uitstraling



houten gevels en lessenaarsdaken



eigentijdse uitstraling van landschappelijk wonen



aandacht voor het detail - aanbouw geïntegreerd in hoofdvolume - erkers/serres/veranda's

REALISATIE
WONINGEN
RIETWIJK
ZUID



omgevouwen dak met vlakke pan



samengesteld volume (wit keimwerk in Rietwijk Noord is niet toegestaan)



kleurschakering in gevelsteen



eenheid in verscheidenheid bij projectmatige ontwikkeling door verschillend kleurgebruik



omgevouwen dak met toevoeging. daklijsten in kleur basispalet



dakkapel geïntegreerd in volume, zonnepanelen in het dakvlak



zonnepanelen op het dak



Madijkwoningen met plat dak en lessenaarsdak, gevel met houten delen



Ter Borch, Rietwijk Noord

Gemeente Tynaarlo

vastgesteld bestemmingsplan

Projectnr. 248340

Revisie 01

Datum 24 september 2013

Auteur(s):

A. Kuijt

datum vrijgave
24 september 2013

beschrijving revisie
vastgesteld

goedkeuring
drs. A. Kuijt

vrijgave
drs. S.B.W. Hammink

Inhoudsopgave Regels

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Natuur	9
Artikel 4	Verkeer	10
Artikel 5	Water	11
Artikel 6	Woongebied	12
Artikel 7	Leiding - Gas	16
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 8	Anti-dubbeltel regel	19
Artikel 9	Algemene bouwregels	20
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	22
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	24
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 14	Overgangsrecht	25
Artikel 15	Slotregel	26
Bijlage		
Bijlage 1	Lijst met aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Ter Borch, Rietwijk Noord van de gemeente Tynaarlo;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1730.BPTerborch-0401 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aanduidingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak waarop een aanduiding betrekking heeft;

1.6 aan huis verbonden bedrijf:

het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijk productieve aard zoals weergegeven in de lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid behorende bij deze regels, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsmatige activiteit. De ruimtelijke uitstraling van het aan huis verbonden bedrijf dient in overeenstemming te zijn met de woonfunctie;

1.7 aan huis verbonden beroep:

het beroepsmatig verlenen van administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische diensten zoals weergegeven in de lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid zoals opgenomen bij deze regels, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroepsmatige activiteit. De ruimtelijke uitstraling van het aan huis verbonden beroep dient in overeenstemming te zijn met de woonfunctie;

1.8 ander werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.10 bebouwingsgrens:

de op de kaart, blijkens de daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangegeven lijn, die door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze regels zijn toegestaan;

- 1.11 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.12 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.13 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;
- 1.14 bijbehorend bouwwerk:**
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
- 1.15 Bouwbesluit:**
het Bouwbesluit, zoals dat luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- 1.16 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;
- 1.17 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.18 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;
- 1.19 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.20 bouwperceelgrens:**
een grens van een bouwperceel;
- 1.21 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- 1.22 bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.23 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.24 geluidgevoelig object:

woningen alsmede andere geluidsgevoelige gebouwen of geluidsgevoelige terreinen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder (hierna: "Wgh") en artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder;

1.25 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.26 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

1.27 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdingang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.28 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens is begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.29 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

1.30 waterkant

daar waar land ophoudt en een water, zoals beek, vijver, rivier, meer of kanaal begint;

1.31 Wro:

de Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijden van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak. Voor zover in de regels een dakhelling is voorgeschreven is deze niet van toepassing op dakkapellen en op dakvlakken die niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen en andere ondergeschikte dakvlakken;

2.3 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel: vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel;

2.4 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. Voor zover in de regels een goothoogte is voorgeschreven is deze niet van toepassing op dakkapellen en op dakvlakken die niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen en andere ondergeschikte dakvlakken;

N.B.: bij een lessenaarsdak wordt de laagste snijlijn als goothoogte aangemerkt.

2.5 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;

2.6 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;

2.7 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden;
- b. kunstwerken, bruggen en duikers;
- c. recreatieve en educatief medegebruik;
- d. voet- en fietspaden;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. geluidswerende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen géén gebouwen worden opgericht.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen;

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bouwwerk, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van:

- a. de milieusituatie;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de bescherming van de natuur waarden.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. pleinen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen en water;
- f. kunstwerken, bruggen en duikers;
- g. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer dan 5 meter bedraagt.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van de bouw van gebouwtjes ten behoeve van de nutsvoorzieningen met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 10m²;
- b. de maximale hoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. recreatief medegebruik;
- c. kunstwerken, bruggen en duikers;
- d. groenvoorzieningen;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en/of waterkering;

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 5 meter.

Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen;
- b. wegen, verkeer en verblijf;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen en water;
- e. kunstwerken, bruggen en duikers;
- f. tuinen en erven;
- g. voet- en fietspaden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. terreinen voor sport en spel;

Aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan, voorzover wordt voldaan aan de volgende criteria:

1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
3. het beroep dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
4. het deel van de voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep mag tot 30% van de met bouwvergunning gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw met een maximum van 45 m² bedragen, met dien verstande dat de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begrensd deel van het hoofdgebouw en/of bijgebouw;
5. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
6. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
7. het aanbrengen van reclameuitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 meter en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan;
8. buitenopslag is niet toegestaan.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen hoofdgebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte van hoofdgebouwen maximaal 8 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen maximaal 12 meter bedraagt;
- c. minimaal 80% van het gebouw dient voorzien te worden van een dakhelling tussen de 20° en 90°;
- d. het aantal wooneenheden per hectare mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden per hectare' is aangegeven;
- e. de maximale oppervlakte van een hoofdgebouw mag per bouwperceel bedragen:
 1. bij een perceelsgrootte tot en met 600 m²: maximaal 40%;
 2. bij een perceelsgrootte van 600 m² tot 1000 m²: 240 m² vermeerderd met 30% van de perceelsgrootte die de 600 m² te boven gaat;
 3. bij een perceelsgrootte vanaf 1.000 m²: 360 m² vermeerderd met 20% van de perceelsgrootte die de 1.000 m² te boven gaat tot een maximum van 600 m²;

- f. De afstand van de niet aangebouwde zijde van het hoofdgebouw tot de zijdelingse grens van het bouwperceel bedraagt tenminste 3 meter;
- g. de afstand tot de naar de weg gekeerde perceelgrens bedraagt tenminste 5 meter;
- h. de afstand tot het hart van de gasleiding minimaal 14 meter bedraagt.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken met meer dan 1 wand

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken maximaal 3,5 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken maximaal 6 meter bedraagt, met dien verstande dat in geval van platte afdekking de bouwhoogte niet meer dan 4 meter bedraagt;
- c. de maximaal toegestane oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel niet meer dan 60 m², met inachtneming van de beperking dat niet meer dan 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd;

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken met maximaal 1 wand

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen bijbehorende bouwwerken met maximaal 1 wand worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken maximaal 3,5 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken maximaal 6 meter bedraagt, met dien verstande dat in geval van platte afdekking de bouwhoogte niet meer dan 4 meter bedraagt;
- c. maximaal 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd;

6.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud niet meer dan 50 m³ bedraagt;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt;

6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn maximaal 2 meter bedragen en voor de voorgevellijn maximaal 1 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op het bij de woning behorende erf niet meer mag bedragen dan 3 meter;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 5 meter;
- d. voor het bouwen van steigers boven het water geldt dat deze zijn toegestaan tot maximaal 4,5 meter gerekend uit de waterkant en met een maximale breedte van 1,25 meter, met dien verstande dat het aantal steigers per perceel niet meer dan 1 bedraagt;

6.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde:

- a. in lid 6.2.1 onder c en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen wordt verlaagd tot 0 graden (plat dak);
- b. in lid 6.2.1 onder f en toestaan dat de afstand tot de (zijdelingse) grenzen van een

- bouwperceel minder bedraagt dan 3 meter;
- c. in lid 6.2.1 onder g en toestaan dat de afstand tot de naar de weg gekeerde perceelgrens minder bedraagt dan 5 meter;
 - d. in lid 6.2.2 onder c en toestaan dat de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt vergroot tot:
 1. een oppervlakte van 80 m², mits het bouwperceel tenminste 500 m² bedraagt, dan wel de vergroting gelet op het levensloopbestendig maken van de woning en/of de verminderde validiteit van de bewoner noodzakelijk is;
 2. een oppervlakte van 90 m², mits het bouwperceel tenminste 750 m² bedraagt.
 - e. in lid 6.2.5 onder b en toestaan dat de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op het bij de woning behorende erf niet meer mag bedragen dan 5 meter;
 - f. in lid 6.2.5 onder c en toestaan dat de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 15 meter ten behoeve van de bouw van een landmark;

mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden;

van de aangrenzende gronden.

6.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de voorgevelbreedte indien deze meer dan 6 meter bedraagt;
- b. de locatie en ligging van de woning op het perceel.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van woonfuncties;
- b. het gebruik van de gronden of bouwwerken voor bedrijvigheid anders dan aan-huis-verbonden beroepen.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.5 onder b in die zin dat aan-huis-verbonden bedrijven worden toegestaan, waarbij de volgende criteria in acht dienen te worden genomen:

- a. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
- b. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen zowel in het hoofgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
- c. het bedrijf dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
- d. het deel van de voor uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten mag tot 30% van de met bouwvergunning gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en

- bijgebouw bedragen, met een maximum oppervlakte van 45 m², met dien verstande dat de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begreemd deel van het hoofdgebouw- en/of bijgebouw;
- e. er mogen geen omgevingsvergunningplichtige activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of meldingsplichtige activiteiten volgens het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer plaatsvinden;
 - f. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
 - g. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 - h. er mag geen onevenredige aantasting van het woonklimaat optreden door overlast van gebruikte apparatuur (geluidsoverlast, geuroverlast et cetera);
 - i. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan de in de lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid genoemde aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen als Bijlage 1 bij deze regels;
 - j. buitenopslag is niet toegestaan;
 - k. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 meter en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Ondergronds bouwen

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

9.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

10.2 Geen strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval niet het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen gerekend.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 geluidzone - weg

11.1.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg' mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidgevoelige bebouwing worden opgericht, tenzij:

- a. nieuwe geluidsgevoelige gebouwen voldoen aan de voorkeurswaarde of een afgegeven hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaai;
- b. er een geluidscherm bij de A7 geplaatst is waardoor de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde.

11.1.2 Uitzondering

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg' geldt dat geen nieuwe geluidsgevoelige gebouwen mogen worden gebouwd, met uitzondering van ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw, in generlei opzicht wordt vergroot of veranderd.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen teneinde een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen toe te staan indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 45 meter;
- f. het bepaald ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10 m² bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.
- g. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m³ bedraagt;
 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 15 meter bedraagt.

mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden;

van de aangrenzende gronden.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Overschrijding bestemmingsplangrenzen

Het bevoegd gezag kan de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten einde een overschrijding van bestemmingsgrenzen toe te staan, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 5 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10 % worden vergroot.

13.2 Verwijzing wettelijke regelingen

Het bevoegd gezag is bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van lid 14.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 14.1 met maximaal 10%.

14.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 14.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

14.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

14.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 14.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 14.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.