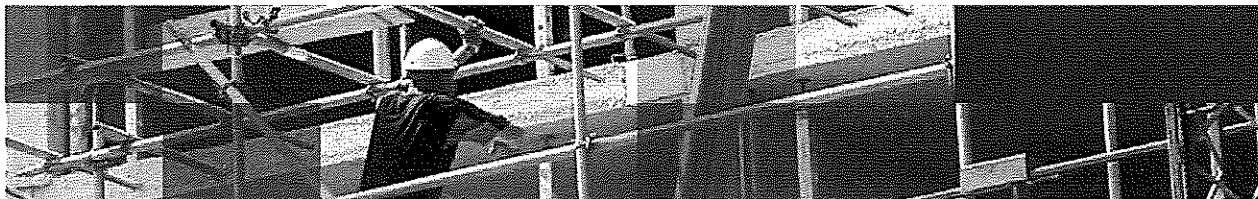


Plan: Tuinzigt-Westerpark
 Idn: NL.IMRO.0758.BP2009014001-0501
 Plantype: gemeentelijke overheid/bestemmingsplan
 Status: Onherroepelijk



Planregels
 Toelichting
 Bijlage bij regels
 Bijlage bij toelichting

Planregels

Op deze pagina vindt u de regels behorende bij het plan Tuinzigt-Westerpark.

Artikel 15 Wonen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van kamerverhuur;
- ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens detailhandel met additionele horeca, met uitzondering van een supermarkt;
- ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' tevens bedrijven in categorie 1 en 2 zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen in de vorm van welzijn, volksgezondheid en verenigingsleven;
- ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1' horecabedrijven van horeca 1;
- ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' horecabedrijven van horeca 1 en/of 2;
- ter plaatse van de aanduiding 'garage' tevens garageboxen.

met daarbij behorend(e):

- groen;
- nutsvoorzieningen;
- parkeren al dan niet in gebouwde vorm;
- verkeer;
- water.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

- Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen gebouwen worden gebouwd c.q. aanwezig zijn, waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' tot een hoogte van 3 meter geen bebouwing mag worden gebouwd.
- Het aantal woningen mag niet worden vermeerderd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', 'horeca van categorie 1' en 'horeca tot en met categorie 2' voor maximaal 1 woning en ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' waar het aantal woningen niet meer mag bedragen dan aangeduid.
- De aangegeven bouwgrenzen mogen slechts worden overschreden voor uitbreidingen zoals erkers, entreepartijen en balkons met een diepte van maximaal 1 meter over een breedte van maximaal de breedte van het hoofdgebouw minus 2 meter.
- Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn gestapelde woningen toegestaan.
- In afwijking van het bepaalde onder d. mogen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' geringe bouwwerken, zoals liften, entreepartijen, trapportalen en trappenhuizen, buiten de bouwgrens gesitueerd worden tot een maximum van 30 m² en balkons tot een maximum van 10 m² per balkon, mits de stedenbouwkundige hoofdopzet niet wordt gewijzigd en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.
- Het bebouwingspercentage voor de verschillende woningtypen mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' anders aangegeven:

vrijstaande woningen	40%, met een maximum van 400 m ²
twee-aaneenwoningen en geschakelde woningen	50%, met een maximum van 200 m ²
aaneengebouwde woningen	60%
patiwoningen	80%
gestapelde woningen	100%
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-erfbebouwing'	100%

15.2.2 Hoofdgebouwen

- De diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 12 meter bedragen, met uitzondering van vrijstaande woningen waarbij de diepte maximaal 15 meter mag bedragen.
- De goot- en bouwhoogte mag maximaal respectievelijk 7 en 11 meter bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' anders is aangeduid.
- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen bedraagt minimaal:
 - 2,5 meter bij twee-aaneenwoningen en geschakelde woningen, met dien verstande dat deze afstand slechts aan één zijde in acht dient te worden genomen.
 - 3 meter bij vrijstaande woningen.

- d. In het geval de bestaande afstanden tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen minder bedragen dan onder c. is aangegeven, gelden deze afstanden als minimaal te handhaven afstanden tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen.

15.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op minimaal 1 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan te worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde in 15.2.1, onder c.
- b. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen in de zijdelingse bouwperceelgrens worden gebouwd dan wel op een afstand van minimaal 1 meter van deze grens.
- c. Bijgebouwen mogen worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 60 m².
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-erfbebouwing' mogen bijgebouwen buiten het bouwvlak en voor de voorgevel of het verlengde daarvan worden gebouwd tot een maximum oppervlakte van 35 m² en een bouwhoogte van 3 meter.
- e. De goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk maximaal 3 en 5 meter bedragen.

15.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel(s) of het verlengde daarvan maximaal 1 meter mag bedragen.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. mag op hoekpercelen de hoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter bedragen, mits deze erf- en terreinafscheidingen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd.
- c. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

15.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. artikel 15.2.1 onder a, voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak op hoekpercelen, met dien verstande dat:
 1. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen op minimaal 3 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan worden gebouwd;
 2. het bepaalde in lid 15.2.1, 15.2.2 en 15.2.3 inacht moet worden genomen;
 3. de stedenbouwkundige kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 4. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens minimaal 3 meter bedraagt;
- b. artikel 15.2.1 onder f, voor verhoging van het maximum bebouwingspercentage voor vrijstaande woningen tot 50%, met een maximum van 400 m² en voor twee-aaneenwoningen en geschakelde woningen tot 60%, met een maximum van 200 m², met dien verstande dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de sociale veiligheid;
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. artikel 15.2.2 onder b, voor het verhogen van de goothoogte van het hoofdgebouw van woningen met een plat dak, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte maximaal 11 meter mag bedragen;
 2. de stedenbouwkundige opzet niet wordt gewijzigd;
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. artikel 15.2.3 onder c. voor het verhogen van de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte maximaal 100 m² mag bedragen;
 2. de stedenbouwkundige opzet niet wordt gewijzigd;
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.
- e. artikel 15.2.3 onder e, voor het verhogen van de maximale bouwhoogte ten behoeve van het realiseren van een verblijfsruimte op een tegen de zijgevel van het hoofdgebouw gebouwde aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw, met dien verstande dat:
 1. de dakhelling gelijk is aan de dakhelling van het hoofdgebouw;
 2. de extra verhoging van de bouwhoogte maximaal 1 meter mag bedragen;
 3. de uitbreiding blijft onder het dakvlak van het hoofdgebouw;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

15.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 21:

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

1. maximaal 60 m² van het vloeroppervlak van het bijgebouw hiervoor mag worden gebruikt;
2. het gebruik niet tot een zodanig verkeersaantasting mag leiden dat een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse ontstaat;
3. activiteit qua aard, omvang en uitstraling dient te passen in een woonomgeving;
4. de activiteit niet-vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer mag zijn.

© 2010 Gemeente Breda [Disclaimer & Copyright](#)

Plan: Tuinzigt-Westerpark
Idn: NL.IMRO.0758.BP2009014001-0501
Plantype: gemeentelijke overheid/bestemmingsplan
Status: Onherroepelijk



Planregels
Toelichting
Bijlage bij regels
Bijlage bij toelichting

Planregels

Op deze pagina vindt u de regels behorende bij het plan Tuinzigt-Westerpark.

Artikel 17 Waarde - Archeologie

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

17.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming 'Waarde-Archeologie' met uitzondering van:

- a. gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en ook de situering gelijk blijft en waarbij bijbehorende grondwerkzaamheden niet dieper gaan dan 0,30 meter ten opzichte van het bestaand maaiveld;
- b. de bouw of uitbreiding van bouwwerken tot een oppervlakte van maximaal 100 m².

17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2 indien op basis van een ingesteld archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse waar gebouwd gaat worden geen archeologische waarden als zodanig aanwezig zijn, dan wel dat er passende maatregelen zijn genomen om de aanwezige archeologische waarde veilig te stellen, zoals het aanbrengen van een beschermingslaag, het opgraven van de archeologische artefacten, het documenteren van de archeologische waarde of anders met het bevoegd gezag overeengekomen maatregelen.

17.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren mits deze een oppervlakte betreffen van meer dan 100 m²:
 1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 2. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
 3. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen mits dieper dan 0,30 meter wordt ontgraven;
 4. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 5. het aanbrengen van constructies die verband houden met bovengrondse leidingen;
 6. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 7. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
 8. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.

- b. Aan een vergunning als onder lid a. bedoeld, kunnen voorwaarden worden verbonden indien uit voorafgaand archeologisch onderzoek de aanwezigheid van archeologische waarden is vastgesteld en het om zwaarwichtige redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel te behouden.
- c. Het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing indien uit voorafgaand archeologisch onderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden aanwezig zijn en geen archeologische waarden worden aangetast.

© 2010 Gemeente Breda [Disclaimer & Copyright](#)