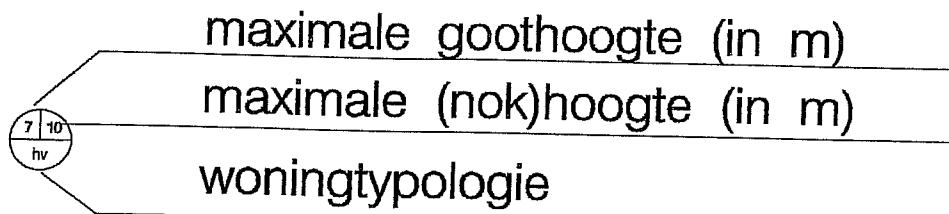




**BESTEMMINGSPAN
LOESWIJK MIERLO**

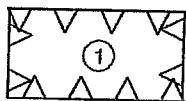
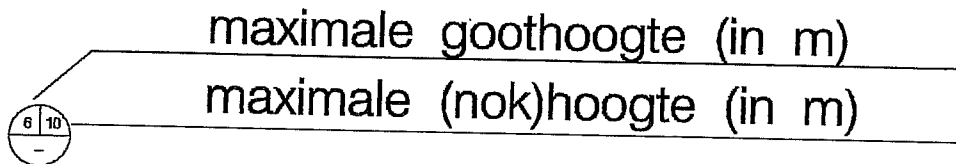
GEMEENTE GELDROP-MIERLO

woondoeleinden:

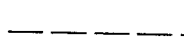


a = aaneengebouwde woningen
hv = halfvrijstaande en/of geschakelde en/of
vrijstaande woningen
v = vrijstaande woningen
p = patio-woningen

veiling:

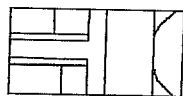


gebied met wijzigingsbevoegdheid
(met nummer)



dove gevel

ALGEMEEN



topografische gegevens (GBKN)

Gemeente Geldrop – Mierlo Bestemmingsplan 'Loeswijk Mierlo' Plankaart

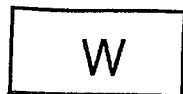
1e ter-visie-legging: 30 augustus 2006

vastgesteld: 12 februari 2007

G.S.-besluit:

<p><u>strategie, ordening & vorm</u></p> <p>Telefoon: 073 523 39 00 Hoff van Hollandlaan 7 Postbus 435 5240 AK Rosmalen Telefax: 073 523 39 99 E-mail: bureau@croonen.nl</p>	<p>CROONEN ADVISEURS</p>	<p>datum : februari 2007</p> <p>tek.no. : TEK06-PLB00005-01A</p>	<p>schaal 1:1000</p>
--	-------------------------------------	--	----------------------

BESTEMMINGEN



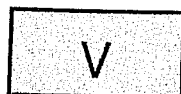
Woondoeleinden



Veiling

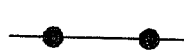


Groendoeleinden



Verkeersdoeleinden

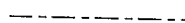
AANDUIDINGEN



plangrens



bestemmingsgrens



grens tussen verschillende
bebouwingmogelijkheden



bouwvlak

woondoeleinden:

maximale goothoogte (in m)

maximale (nok)hoogte (in m)



woningtypologie

a = aaneengebouwde woningen

hv = halfvrijstaande en/of geschakelde en/of
vrijstaande woningen

v = vrijstaande woningen

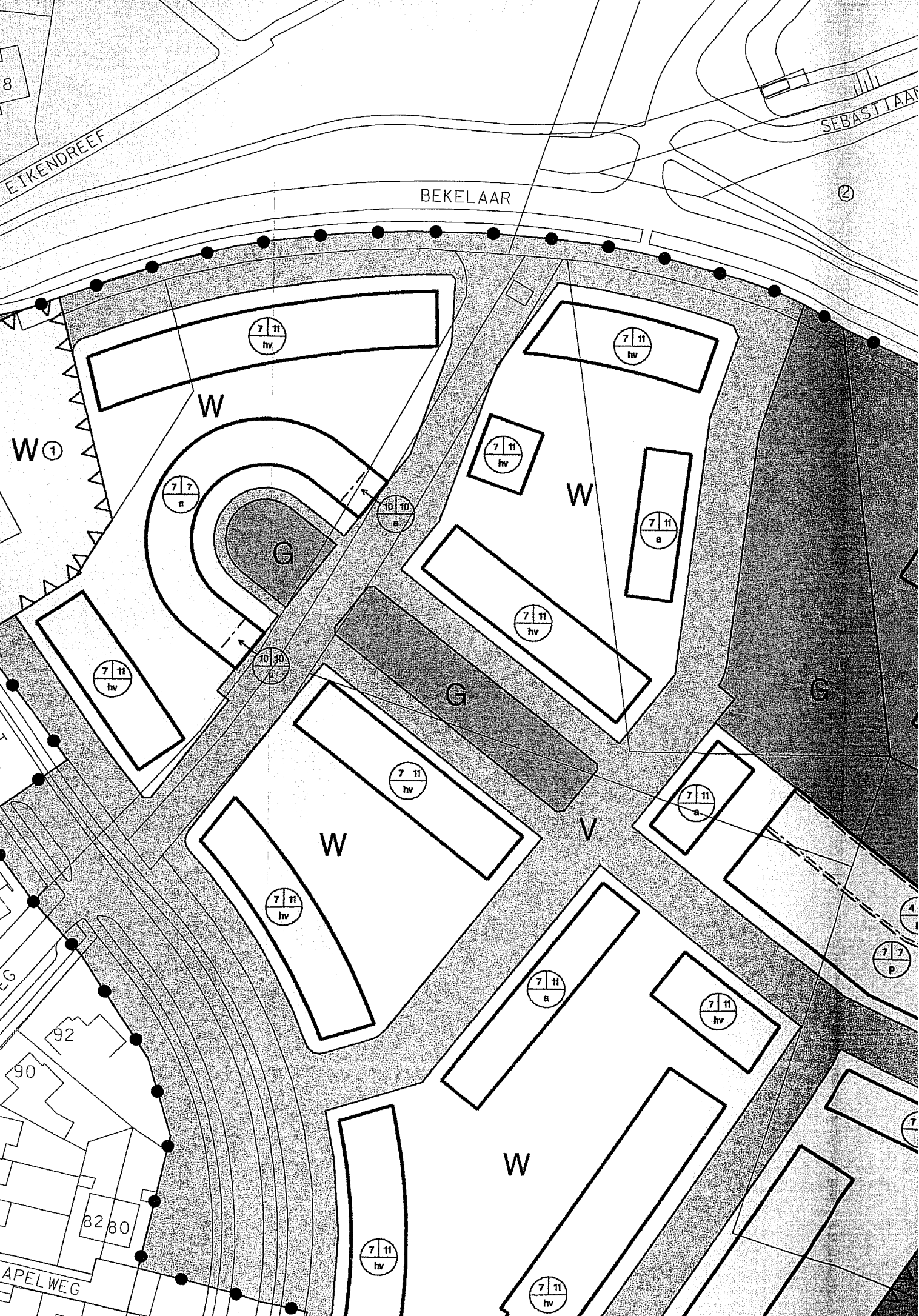
p = patiowoningen

veiling:

maximale goothoogte (in m)

maximale (nok)hoogte (in m)





EIKENDREEF

BEKELAAR

SEBASTIAAN

W ①

W

W

W

V

W

$\frac{7}{11}$
hv

$\frac{7}{11}$
hv

$\frac{7}{7}$
a

$\frac{10}{10}$
a

$\frac{7}{11}$
hv

$\frac{7}{11}$
a

$\frac{7}{11}$
hv

$\frac{10}{10}$
a

$\frac{7}{11}$
hv

$\frac{7}{11}$
hv

$\frac{7}{11}$
a

$\frac{7}{11}$
hv

$\frac{7}{11}$
a

$\frac{7}{11}$
hv

92

90

82 80

APEL WEG

$\frac{7}{11}$
hv

$\frac{7}{11}$
hv

$\frac{7}{7}$
p

$\frac{7}{11}$
hv

Artikel 2 Wijze van meten c.q. berekenen

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de voorschriften nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

dakhelling:

langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak;

goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil verticaal tot aan de bovenkant goot, boeibord of druiplijn of daarmee gelijk te stellen constructiedeel van een gebouw of bouwwerk;

(nok)hoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil verticaal tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

inhoud van een bouwwerk:

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

oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren op 1 meter boven peil, dan wel indien het bouwwerk uit meerdere bouwlagen bestaat, over de laag met het grootste oppervlak;

peil:

- 1 voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- 2 in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftopbouwen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, overstekende daken en goten van dakkapellen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3 Woondoeleinden (W)

3.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Woondoeleinden' (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen;

met daaraan ondergeschikt:

- c voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- d groenvoorzieningen;
- e water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwvoorschriften

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Woningen waarvoor een hogere grenswaarde is vastgesteld mogen worden gebouwd mits de voorwaarden die gesteld zijn in de ontheffingsbeschikking Wet geluidhinder d.d. P.M. (zoals deze in de bijlagen bij deze voorschriften (P.M.) is opgenomen) in acht genomen worden.
- b Ter plaatse van de aanduiding:
 - 1 'a' op de plankaart zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van aaneengebouwde woningen toegestaan;
 - 2 'hv' op de plankaart zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van halfvrijstaande en/of geschakelde en/of vrijstaande woningen toegestaan;
 - 3 'v' op de plankaart zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van vrijstaande woningen toegestaan;
 - 4 'p' op de plankaart zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van patiowoningen toegestaan;
- c Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- d De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 meter daarachter.
- e Bij patiowoningen mag de oppervlakte van de onbebouwde ruimte binnen het bouwvlak niet minder dan 15 m² bedragen.
- f De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor:
 - 1 vrijstaande woningen mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m;
 - 2 halfvrijstaande en geschakelde woningen mag aan één zijde niet minder bedragen dan 2,5 m.Indien de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt dan de hierboven genoemde afstand, geldt deze bestaande afstand als de minimaal toegestane afstand.
- g De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- h De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- i Ter hoogte van de aanduiding 'dove gevel' op de plankaart, dient de achtergevel te worden uitgevoerd als een dove gevel.

3.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

3.2.2.1 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c Bij hoekwoningen mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen.
- d De oppervlakte per aan- en uitbouw en bijgebouw mag niet meer bedragen dan 45 m².
- e De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 80 m².
- f Voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 500 m² mag de onder e geregelde gezamenlijke oppervlakte niet meer bedragen dan 90 m².
- g Voor de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan geldt een bebouwingspercentage van 50%.
- h Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de voorgevellijn.
- i De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- j De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

3.2.2.2 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- en uitbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Aan- en uitbouwen dienen op een afstand van tenminste 2 m achter de perceelsgrens te worden gebouwd.
- c De diepte, gemeten vanuit de voorgevellijn, mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- d De breedte van mag niet meer bedragen dan 70% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- e De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 5 m².
- f De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan de (nok)hoogte van het bijbehorende hoofdgebouw.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b De (nok)hoogte van een pergola mag niet meer bedragen dan 2,75 m.
- c De (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- d De (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 Gebruiksvoorschriften

Binnen de bestemming 'Woondoeleinden' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a Aan-huis-verbonden beroepen zijn uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 30 m².
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c De activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner.
- d Detailhandel is niet toegestaan.

3.4 Nadere eisen

- a Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing.
- b De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bebouwingsvoorschriften:
 - indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is met het oog op een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing;
 - indien dit noodzakelijk is in verband met de sociale veiligheid dan wel de verkeersveiligheid;
 - ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.5 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:

- a voor de bouw c.q. het plaatsen van kleine hobbyruimten van lichte constructie, waaronder volièrres, buitenrennen en kassen met een maximale oppervlakte van 10 m²;
- b voor vlaggenmasten tot een maximale (nok)hoogte van 10 m vanaf peil;
- c voor het toestaan van de uitoefening van een lichaamsverzorgend beroep als aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat:
 - 1 aan-huis-verbonden beroepen uitsluitend zijn toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 30 m²;
 - 2 het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte mag veroorzaken;
 - 3 de activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner;
 - 4 detailhandel niet is toegestaan.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

- a Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om voor de gronden gelegen binnen het op de plankaart aangegeven 'gebied met wijzigingsbevoegdheid 1' het plan geheel of gedeeltelijk te wijzigen ten behoeve van de bouw van een gebouw met maximaal 15 woningen in gestapelde vorm, en de aanleg van een ontsluiting voor verkeer met bijbehorende voorzieningen en groenvoorzieningen.

Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- 1 Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- 2 Er mogen geen bezwaren zijn vanuit archeologisch oogpunt.
- 3 De woningbouw mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- 4 De woningbouw dient te passen binnen het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.
- 5 De woningbouw dient inpasbaar te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.
- 6 Er dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit).
- 7 Van het gebouw met woningen in gestapelde vorm mag de (nok)hoogte niet meer bedragen dan 11 m.