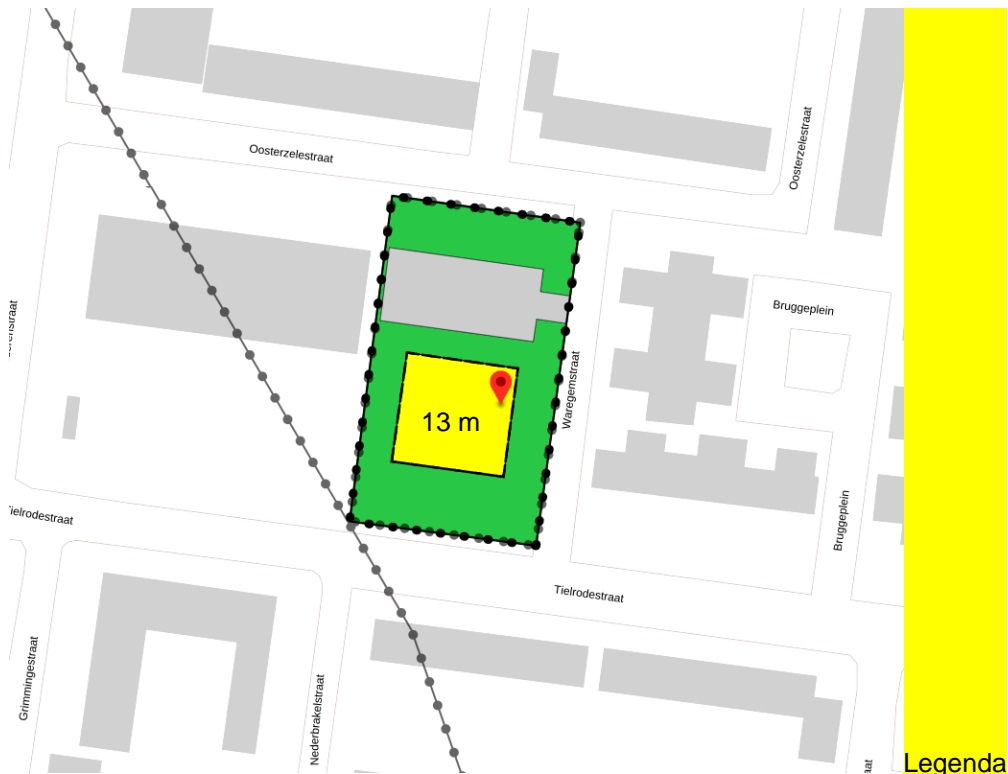


## BIJLAGE 3

### Bestemmingsplan Hoge Vucht, Waregemstraat

Het ontwerp bestemmingsplan Hoge Vucht, Waregemstraat is op 25 januari 2023 ter inzage gelegd. De verwachting is dat het bestemmingsplan medio 2023 wordt vastgesteld. Het gehele bestemmingsplan, inclusief onderzoeken, is te raadplegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het volledige bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels, een verbeelding en bijlagen bij de toelichting en planregels. Hieronder is een uitsnede opgenomen van enkele planregels en verbeelding. De bouwregels voor de nieuw te bouwen woningen zijn terug te vinden in artikel 5 Wonen.



*Uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan*

## Artikel 3 Groen

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Groen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. speelvoorzieningen, waaronder kunstgrasvelden;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. verhardingen in de vorm van fiets- en voetpaden;
- f. kunstobjecten.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Algemeen

De gronden mogen niet worden bebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde.

### **3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

- a. De hoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter.
- b. De hoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- c. De hoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- d. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

## **Artikel 4 Verkeer**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor '[Verkeer](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. groen;
- c. kunstobjecten;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeren;
- f. speelvoorzieningen, waaronder kunstgrasvelden;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Algemeen**

De gronden mogen niet worden bebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde.

#### **4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

- a. De hoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter.
- b. De hoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- c. De hoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- d. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

## **Artikel 5 Wonen**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat kamerverhuur niet is toegestaan.

met daarbij behorend(e):

- b. groen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. verhardingen in de vorm van voet- en fietspaden;
- e. parkeren;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 5.2 Bouwregels

### 5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. Uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan;
- b. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- c. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak' mogen gebouwen worden gebouwd;
- d. Woningen mogen uitsluitend als gestapelde woningen worden gebouwd.
- e. In afwijking van het bepaalde in lid c, mogen bij gestapelde woningen bouwwerken, zoals liften, entreepartijen, trapportalen en trappenhuizen, buiten het bouwwak gesitueerd worden tot een maximum van 30 m<sup>2</sup> en balkons, erkers en luifels tot een maximum van 10 m<sup>2</sup> per balkon, erker of luifel, mits de stedenbouwkundige hoofdopzet niet wordt gewijzigd en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

### 5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de maximum bouwhoogte niet meer mag bedragen dan met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

### 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwwak worden gebouwd;
- b. De hoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
- c. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter
- d. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

### 5.2.4 Specifieke bouwregels

Het oprichten van bebouwing is uitsluitend toegestaan indien wordt voorzien in een waterbergingsvoorziening met voldoende capaciteit. De capaciteit van de waterbergingsvoorziening wordt als volgt berekend:

- 1. Minimaal 7 liter per m<sup>2</sup> afwaterend verhard oppervlak bij het vervangen van bestaande afwaterende verharding.
- 2. Minimaal 78 liter per m<sup>2</sup> afwaterend verhard oppervlak voor de toename in afwaterend verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie.
- 3. In afwijking van het bepaalde onder 2 mag voor de toename in afwaterend verhard oppervlak worden voorzien in een waterbergingsvoorziening met een capaciteit van minimaal 60 liter per m<sup>2</sup> wanneer er sprake is van een duurzame invulling van de waterbergingsvoorziening.
- 4. Een groen dak wordt niet als afwaterend verhard oppervlak aangemerkt wanneer de capaciteit van deze waterbergingsvoorziening minimaal 20 liter per m<sup>2</sup> bedraagt.

### 5.2.5 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit

Bij een omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen van gebouwen dient te worden aangetoond dat gebouwen voldoen aan het 'Beeldkwaliteitsplan Waregemstraat - Tielrodestraat', zoals is opgenomen in [Bijlage 1](#) van deze regels.

## 5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [5.2.4](#), als het voorzien in een waterbergingsvoorziening met voldoende capaciteit redelijkerwijs niet mogelijk is of reeds anderszins in een waterbergingsvoorziening is voorzien.

## **5.4 Specifieke gebruiksregels**

### **5.4.1 Algemeen**

Van het aantal woningen zoals genoemd in lid [5.2.1](#) onder b, dient minimaal 100% gebruikt te worden als middeldure huurwoning en als zodanig in stand te worden gehouden.

### **5.4.2 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit**

De uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteiten mag in totaal niet meer bedragen dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning;
- b. Het gebruik niet tot zodanige verkeersaantrekking mag leiden dat een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse ontstaat;
- c. De activiteit qua aard, omvang en uitstraling dient te passen in een woonomgeving;
- d. De activiteit niet-vergunning plichtig ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mag zijn.

## **Onderzoeken**

Onderstaande onderzoeken zijn te raadplegen als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) :

- Bijlage 1 Bezonningsdiagram Waregemstraat
- Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3 Verkennend onderzoek asbest en PFAS
- Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5 Onderzoek bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 6 Waterparagraaf Waregemstraat
- Bijlage 7 Quickscan soortenbescherming
- Bijlage 8 Aanvullend soortspecifiek onderzoek
- Bijlage 9 Stikstofdepositie onderzoek aanlegfase
- Bijlage 10 Stikstofdepositie onderzoek gebruiksfase
- Bijlage 11 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling