

VOORSCHRIFTEN EN REGELEN

I N H O U D S O P G A V E V O O R S C H R I F T E N E N R E G E L E N .

behorende bij Plan van Uitwerking Debbeshoek I

BLZ.

ARTIKEL I.1. WOONDOELEINDEN M.

8

ARTIKEL I.2. WOONDOELEINDEN E.

10

ARTIKEL I.3. OPENBAAR GROEN.

15

ARTIKEL I.4. WEG.

15

ARTIKEL I.5. PLEIN.

16

VOORSCHRIFTEN EN REGELN BEHORENDE BIJ PLAN VAN UITWERKING DEBBESHOEK I.

ARTIKEL I.1. WOONDOELEINDEN M.

1. De op de kaart voor "Woondoeleinden M" aangewezen gronden, alsmede de volgens dit artikel toegestane bouwwerken zijn bestemd voor bewoning en daarbij behorende doeleinden.
2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. meergezinswoningen met bergingen, naar nader op de kaart is aangeduid;
 - b. gemeenschapsruimten op de begane grond voor sociale-, culturele-, edukatieve-, rekreatieve- en creatieve doeleinden, zijnde peuterspeellokalen, leslokalen, verenigingslokalen en daarmee naar aard gelijk te stellen ruimten;
 - c. trappenhuizen en liftschachten voor meergezinswoningen;
 - d. andere bouwwerken, zoals erfafscheidingen, tuinmuren en pergola's;
 - e. speeltoestellen.
3. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het gestelde in lid 1 en 2 voor de bouw en het gebruik als kantoor- of praktijkruimten, ten behoeve van vrije beroepen zoals artsen en accountants, mits deze naar hun aard in de woonomgeving passen, de woonfunctie tenminste 70% van de totale inhoud der gebouwen op het betreffende bouwperceel gehandhaafd blijft, de overige bepalingen van dit artikel voor zover van toepassing onverkort in acht worden genomen en bij het verlenen van de vrijstelling de aan het plan ten grondslag liggende gedachten in aanmerking worden genomen.

De vrijstelling wordt niet verleend dan nadat aan belanghebbenden gelegenheid is geboden tegen de voorgenomen vrijstelling bezwaren in te dienen en geen bezwaren zijn ingekomen, dan wel de ingekomen bezwaren - na afweging van alle belangen - geen redenvormen om de vrijstelling niet te verlenen.
4. Bij de bouw van alle bouwwerken, als genoemd in lid 2, en - voor zover lid 3 toepassing heeft gevonden - van kantoor- en praktijkruimten dienen, onverminderd hetgeen overigens in dit artikel is bepaald, de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

aanduiding op de kaart:	M3	M4
a. bebouwingspercentage		
in % tenzij op de kaart		
anders is aangegeven max.	100	100

5. Bij de bouw van woningen, als genoemd in lid 2 sub a, en - voor zover lid 3 toepassing heeft gevonden - van kantoor- en

praktijkruimten - dienen, onverminderd hetgeen overigens in de leden 4 t/m 6 is bepaald, de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

aanduiding op de kaart:	M3	M4
a. aantal bouwlagen	3	4
b. bebouwingshoogte in meters max.	11	14
c. goothoogte in meters max.	6	9

6. Niet van toepassing is het gestelde in lid 5 sub a voor zover het betreft het verhogen van het aantal bouwlagen in verband met bouwvorm van een woning die overigens aan de bepalingen van dit artikel voldoet.
7. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits de overige bepalingen van dit plan onverkort in acht worden genomen, vrijstelling verlenen van:
 - a. het gestelde in lid 5 sub c met een afwijking tot maximaal 3 m boven de genoemde hoogte, mits het bouwwerk past in de omgeving;
 - b. van het gestelde in lid 5 sub d tot maximaal de in lid 5 sub b van genoemde bebouwingshoogte, mits zulks in verband met de kapvorm noodzakelijk is en dit maximaal over de helft van de oppervlakte van de woning geschiedt.
8. Bij de bouw van overige bouwwerken, als genoemd in lid 2 sub c en d mag, onverminderd hetgeen overigens in lid 4 is bepaald, de hoogte ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande, dat voor pergola's en speeltoestellen een maximale hoogte van 2,5 m geldt.

ARTIKEL I.2. WOONDOELEINDEN E.

1. De op de kaart voor "Woondoeleinden E" aangewezen gronden, alsmede volgens dit artikel toegestane bouwwerken zijn bestemd voor bewoning en daarbij behorende doeleinden.
2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. ééngezinswoningen;
 - b. uitbouwen, waaronder worden verstaan vergrotingen van de begane-grond-bouwlaag ten behoeve van als woonvertrek bedoelde ruimten, daaronder mede begrepen keuken en werk-kamer, waarbij de verdieping niet wordt uitgebreid;
 - c. aanbouwen, waaronder worden verstaan vergrotingen van de begane-grond-bouwlaag ten behoeve van niet als woonvertrek bedoelde ruimten, zoals bijkeuken en berging, waarbij de verdieping niet wordt uitgebreid;
 - d. schuren;
 - e. garages en carports;
 - f. hobbyruimten, sauna's en zwembaden;
 - g. plantenkasjes voor hobbydoeleinden, verblijven voor kleine huisdieren en tuinhuisjes;
 - h. andere bouwwerken, zoals erfafscheidingen, tuinmuren en pergola's;
 - i. zwembaden, geen gebouwen zijnde;
 - j. speeltoestellen;
 - k. vrijstaande antennemasten.
3. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het gestelde in lid 1 en 2 voor de bouw en het gebruik als kantoor- of praktijkruimten, ten behoeve van vrije beroepen zoals artsen en accountants, mits deze naar hun aard in de woonomgeving passen, de woonfunctie over tenminste 70% van de totale inhoud der gebouwen op het betreffende bouwperceel gehandhaafd blijft, de overige bepalingen van dit artikel voor zover van toepassing onverkort in acht worden genomen en bij het verlenen van de vrijstelling de aan het plan ten grondslag liggende gedachten in aanmerking worden genomen.

De vrijstelling wordt niet verleend dan nadat aan belanghebbenden gelegenheid is geboden tegen de voorgenomen vrijstelling bezwaren in te dienen en geen bezwaren zijn ingekomen, dan wel de ingekomen bezwaren - na afweging van alle belangen - geen reden vormen om de vrijstelling niet te verlenen.
4. Bij de bouw van alle bouwwerken, als genoemd in lid 2, en - voor zover lid 3 toepassing heeft gevonden - van kantoor- en praktijkruimten dienen, onverminderd hetgeen overigens in dit artikel is bepaald, de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

aanduiding op de kaart: E2o

- a. oppervlakte van een bouwperceel per woning in m² min. 200
- b. bebouwingspercentage in % tenzij op de kaart anders is aangegeven max. 50
- c. afstand tot de zijdelingse perceelgrens in m min. 3
- d. afstand woonvertrekken op de begane grond tot achterperceelgrens of hart gemeenschappelijk achterpad in m min. 8
- e. afstand achtergevel op de 2e bouwlaag tot achterperceelgrens of hart gemeenschappelijk achterpad in m min. 10
- f. van het open erf dient tenminste onbebouwd te blijven een aaneengesloten rechthoek of parallellogram van 35 m² met een breedte van tenminste 3,5 m, welke in een directe ruimtelijke relatie staat met het woongedeelte van de woning, waarbij het open erf behoort.

5. Niet van toepassing is het gestelde in lid 4 sub c:

- a. met betrekking tot bouwwerken genoemd in lid 2 sub c, d, e, g, h en j, met dien verstande dat indien de bijgebouwen niet op de erfscheiding worden gebouwd, de afstand tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 1 meter moet bedragen;
- b. met betrekking tot alle overige in lid 2 genoemde bouwwerken, indien het betreft een gemeenschappelijke perceelgrens tussen woningen, die aan elkaar zijn, of mogen worden gebouwd.

6. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits de overige bepalingen van dit plan onverkort in acht worden genomen, vrijstelling verlenen van:

- a. het gestelde in lid 4 sub b, waarbij het getal, dat het maximum percentage aangeeft, met ten hoogste 10 mag worden vermeerderd;
- b. van het gestelde in lid 4 sub c, met betrekking tot bijgebouwen en overige bouwwerken, als genoemd in lid 2 sub f en i, en gebouwen, welke zijn toegestaan ingevolge toepassing van lid 3, met dien verstande dat indien de bijgebouwen niet op de erfscheiding worden gebouwd, de afstand tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 1 meter zal bedragen en het verlenen van de vrijstelling de situatie van het aangrenzende terrein niet onevenredig zal benadelen;

- c. het gestelde in lid 4 sub c, indien het betreft een woning die naar de aard en indeling aan ten hoogste één zijde op de zijdelingse perceelgrens behoort te worden gebouwd, mits het verlenen van de vrijstelling de situatie van het aangrenzende terrein niet onevenredig zal benadelen;
- d. het gestelde in lid 4 sub e, in zoverre de achterperceelgrens grenst aan de bestemming openbaar groen of openbare weg, tot minimaal de afstand als genoemd in lid 4 sub d.

7. Bij de bouw van woningen, als genoemd in lid 2 sub a, en - voor zover lid 3 toepassing heeft gevonden - van kantoor- en praktijkruimten - dienen, onverminderd hetgeen overigens in de leden 4 t/m 6 is bepaald, de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

aanduidingen op de kaart:		E2o
a. aantal bouwlagen		2
b. aantal woningen	min.	-
aan elkaar	max.	1
c. bebouwingshoogte in meters	max.	9
d. goothoogte in meters max.		6

8. Niet van toepassing is het gestelde in lid 7 sub a voor zover het betreft het verhogen van het aantal bouwlagen in verband met de bouwvorm van een woning die overigens aan de bepalingen van dit artikel voldoet.

9. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits de overige bepalingen van dit plan onverkort in acht worden genomen, vrijstelling verlenen van:

- a. het gestelde in lid 7 sub c met een afwijking tot maximaal 2 m boven de genoemde hoogte, mits het bouwwerk past in de omgeving;
- b. van het gestelde in lid 7 sub d tot maximaal de in lid 7 sub c genoemde bebouwingshoogte, mits zulks in verband met de kapvorm noodzakelijk is en dit maximaal over de helft van de oppervlakte van de woning geschiedt.

10. Bij de bouw van bijgebouwen, als genoemd in lid 2 sub b t/m g, en - voor zover lid 3 toepassing heeft gevonden - bijgebouwen ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten, dienen onverminderd hetgeen overigens in de leden 4 t/m 6 is bepaald, de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- a. de goothoogte mag niet meer dan 2,5 m bedragen, behoudens indien het betreft uit- of aanbouwen en voorzover dit nodig is om de plafondhoogte te laten overeenstemmen met die van de begane-grond-bouwlaag van de woning, en wel tot maximaal de hoogte van deze begane-grond-bouwlaag;
- b. de hoogte mag niet meer dan 4,5 m bedragen, dan wel de goothoogte van de woning waarbij het bijgebouw behoort wanneer dit noodzakelijk is in verband met een aansluitende

- kapvorm van het geheel van woning en bijgebouw;
- c. garage of carport is alleen toegestaan indien deze doelmatig ten opzichte van de openbare weg gesitueerd kan worden;
 - d. het bebouwde oppervlak mag ten hoogste 40 m² voor het totaal aan bijgebouwen bedragen, met dien verstande, dat voor de onderstaande bijgebouwen de volgende maximale oppervlakten gelden:
 - 1. voor een uitbouw 15 m²;
 - 2. voor een plantenkasje voor hobbydoeleinden, een verblijf voor kleine huisdieren - vogels inbegrepen - of een tuinhuisje 6 m²;
 - e. schuur, garage en/of carport, hobbyruimten, sauna's en overdekte zwembaden, als genoemd in lid 2 sub d, e en f, dienen, indien ze niet als aanbouw worden uitgevoerd en voorzover zij bij één woning behoren, tot één vrijstaand bijgebouw te worden samengevoegd.
11. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits de overige bepalingen van dit plan onverkort in acht worden genomen, vrijstelling verlenen van:
- a. het gestelde in lid 10 sub b, indien in verband met de kapvorm een grotere hoogte gewenst is, tot maximaal 6 m dan wel de goothoogte van de woning waarbij het bijgebouw behoort, mits het verlenen van de vrijstelling de situatie van aangrenzende terreinen niet onevenredig benadeelt;
 - b. van het gestelde in lid 10 sub d, waarbij het bebouwde oppervlak voor het totaal aan bijgebouwen ten hoogste 60 m² mag bedragen, met dien verstande dat het open erf, als bedoeld in lid 4 sub f, een oppervlakte moet behouden, dat tenminste gelijk is aan het bebouwde oppervlak van het totaal aan bijgebouwen;
 - c. van het gestelde in lid 10 sub d.1, waarbij de maximale oppervlakte van een uitbouw 20 m² mag bedragen;
 - d. van het gestelde in lid 10 sub d.2, waarbij de maximale oppervlakte van een plantenkasje voor hobbydoeleinden, een verblijf voor kleine huisdieren - vogels inbegrepen - of een tuinhuisje 12 m² mag bedragen;
 - e. het gestelde in lid 10 sub e, indien strikte toepassing van deze bepaling zou leiden tot een ondoelmatige situering van garage of carport ten opzichte van de openbare weg, met dien verstande dat in dit geval hooguit twee vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan.
12. Bij de bouw van overige bouwwerken, als genoemd in lid 2 sub h t/m k, mag, onverminderd hetgeen overigens in de leden 4 t/m 6 is bepaald, de hoogte ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande, dat voor pergola's een maximale hoogte van 2,5 m, voor zwembaden, geen gebouwen zijnde, een maximale hoogte van 1,20 m en voor vrijstaande antennemasten een maximale hoogte van 15 m geldt.
13. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het gestelde in artikel 04 lid 2 voor het oprichten van de in lid 2 sub g genoemde bijgebouwen, zijnde plantenkasjes voor hobbydoeleinden, verblijven voor kleine huisdieren en tuinhuisjes, buiten het op de kaart aangegeven bebouwingsopper-

vlak, met dien verstande dat:

- a. de betreffende bijgebouwen slechts mogen worden opgericht achter de voorste bebouwingsgrens, respektievelijk het denkbeeldige verlengde daarvan;
 - b. in geval van vrijstelling volgens dit lid de bepalingen met betrekking tot de bouw van bijgebouwen als gesteld in de leden 10 en 11 onverminderd in acht genomen moeten worden;
 - c. het bebouwde oppervlak mag op het betreffende perceel niet meer bedragen dan op grond van het bebouwingspercentage als genoemd in lid 4 sub b binnen het bebouwingsoppervlak mogelijk zou zijn;
 - d. bij het verlenen van de vrijstelling de aan het plan ten grondslag liggende gedachten in aanmerking moeten worden genomen.
14. Bij de woonbestemming zal een vanaf de openbare weg bereikbaar gedeelte van het bouwperceel zijn bedoeld voor het al dan niet overdekt stallen van tenminste één auto per woning, tenzij de mogelijkheid tot het maken van een dergelijke voorziening ontbreekt.

ARTIKEL I.3. OPENBAAR GROEN.

1. De op de kaart voor "Openbaar groen" aangewezen gronden, alsmede de volgens dit artikel toegestane bouwwerken zijn bestemd voor park, plantsoen, kinderspeelplaatsen, water en voetpaden.
2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. zitbanken;
 - b. toestellen voor sport en spel, zoals zandbakken, klimrekken, speelhutten en doelpalen;
 - c. beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstelementen;
 - d. afrasteringen, (keer)muren en huisvuilverzamelplaatsen;
 - e. lichtmasten, verkeers- en verwijsborden;
 - f. waterbouwkundige voorzieningen, als kleine sluizen, stuwen, pompen en beschoeiingen.
3. Bij de bouw van bouwwerken als genoemd in lid 2 mag de hoogte ten hoogste 3 m bedragen met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten ten behoeve van het voetverkeer maximaal 5 m en ten behoeve van het rijverkeer maximaal 10 m mag bedragen.

ARTIKEL I.4. WEG.

1. De op de kaart voor "Weg" aangewezen gronden, alsmede de volgens dit artikel toegestane bouwwerken zijn bestemd voor rij- en voetverkeer en bermen.
2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. weg- en waterbouwkundige kunstwerken;
 - b. straatmeubilair zoals lichtmasten, rustbanken,abri's, huisvuilverzamelplaatsen, verkeers- en verwijsborden;
 - c. bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van wegbeveiliging.
3. Bij de bouw van bouwwerken als genoemd in lid 2 mag de hoogte ten hoogste 3 m bedragen met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten ten behoeve van het voetverkeer maximaal 5 m en ten behoeve van het rijverkeer maximaal 10 m mag bedragen.

ARTIKEL I.5. PLEIN.

1. De op de kaart voor "Plein" aangewezen gronden, alsmede de volgens dit artikel toegestane bouwwerken zijn bestemd voor voetverkeer en openbaar groen.
2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. weg- en waterbouwkundige kunstwerken;
 - b. straatmeubilair zoals lichtmasten, rustbanken, onoverdekte fietsenstalling,abri's, huisvuilverzamelaatsen, verkeers- en verwijsborden.
3. Bij de bouw van bouwwerken als genoemd in lid 2 mag de hoogte ten hoogste 3 m bedragen met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten ten behoeve van het voetverkeer maximaal 5 m en ten behoeve van het rijverkeer maximaal 10 m mag bedragen.