

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 V

BLZ.

ARTIKEL V.01. ALGEMEEN	2
ARTIKEL V.02. WOONDOELEINDEN M.	2
ARTIKEL V.03. WOONDOELEINDEN E.	4
ARTIKEL V.04. POORT.	8
ARTIKEL V.05. OPENBAAR GROEN.	9
ARTIKEL V.06. WEG.	9
ARTIKEL V.07. PLEIN.	10
ARTIKEL V.08. PARKEERPLEIN.	10

VOORSCHRIFTEN EN REGELEN BEHORENDE BIJ PLAN VAN UITWERKING DEBBESHOEK V.

ARTIKEL V.01. ALGEMEEN.

1. Op de gronden, vallende binnen de grens van dit Plan van Uitwerking, zijn de voorschriften en regelen van het Bestemmingsplan Centrum Ulft van toepassing, met uitzondering van artikel 11 tot en met 25.
2. In tegenstelling tot het gestelde in artikel 01, sub h van het Bestemmingsplan Centrum Ulft, wordt in dit Plan van Uitwerking als voorste bebouwingsgrens de als zodanig op de kaart aangegeven bebouwingsgrens beschouwd.
3. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het gestelde in artikel 04 lid 1, waarbij:
 - a. de op de kaart aangegeven bebouwingsgrens met maximaal 1,5 m. mag worden overschreden;
 - b. het voorgevelvlak van de bebouwing maximaal 3 m. achter de voorste bebouwingsgrens mag worden geplaatst.

ARTIKEL V.02. 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;
 - 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;
 - 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 over tenminste 70% van de totale inhoud van de woning 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:	M2	M3
bebouwingspercentage in % tenzij op de kaart anders is aangegeven	max. 100	100

5. Bij de bouw van bouwwerken, als genoemd in lid 2 sub a t/m c 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:	M2	M3
a. aantal woningen boven elkaar	max. 2	3
b. bebouwingshoogte in meters	max. 12	12
c. goothoogte in meters	max. 6	9

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

- het gestelde in lid 5 sub b met een afwijking tot maximaal 3 m boven de genoemde hoogte, indien dit in verband met de dakvorm noodzakelijk is en het bouwwerk past in de omgeving;
- van het gestelde in lid 5 sub c tot maximaal de in lid 5 sub b van genoemde bebouwingshoogte, indien dit in verband met de dakvorm noodzakelijk is en het bouwwerk past in de omgeving.

7. Bij de bouw van overige bouwwerken, als genoemd in lid 2 sub d en e 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.

8. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor een overschrijding van de op de plankaart aangegeven kategoriegrens, indien dit voor een goede realisering van het plan noodzakelijk is en de betreffende overschrijding niet meer dan 10 m bedraagt.

ARTIKEL V.03. 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. eengezinswoningen; meergezinswoningen, in zoverre op de kaart de nadere aanduiding A is opgenomen;
 - 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: | E1-2o | E2o | E2hg | E2g | E2gA | |
|---|-------|-----|------|-----|------|----|
| a. oppervlakte van een bouwperceel per woning in m ² | min. | 400 | 200 | 200 | 120 | - |
| b. bebouwingspercentage in % tenzij op de kaart anders is aangegeven | max. | 50 | 50 | 60 | 60 | 60 |
| c. afstand tot de zijdelingse perceelgrens in m | min. | 3 | 3 | 3 | - | - |
| d. van het open erf dient tenminste onbebouwd te blijven een aaneengesloten rechthoek of parallellogram van 35 m ² 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:
- 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;
 - 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:
- het gestelde in lid 4 sub b, waarbij het getal, dat het maximum percentage aangeeft, met ten hoogste 10 mag worden vermeerderd;
 - 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;
 - 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;
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:

aanduiding op de kaart:	E1-20	E2o	E2hg	E2g	E2gA
a. aantal bouwlagen	max. 2	2	2	2	2
b. aantal woningen	min. -	-	-	2	2
aan elkaar	max. 1	1	2	8	8
c. bebouwingshoogte in meters	max. 10	10	10	10	10
d. goothoogte in meters	max. 4	6	6	6	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:
- 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;
 - van het gestelde in lid 7 sub d tot maximaal de in lid 7 sub c genoemde bebouwingshoogte, mits zulks in verband met de dakvorm 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:
- 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;
 - 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 dakvorm van het geheel van woning en bijgebouw;
 - garage of carport is alleen toegestaan indien deze doelmatig ten opzichte van de openbare weg gesitueerd kan worden;
 - 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:
 - voor een uitbouw 15 m²;
 - voor een plantenkasje voor hobbydoeleinden, een verblijf voor kleine huisdieren - vogels inbegrepen - of een tuinhuisje 6 m²;
 - 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 dakvorm 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 d, 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 bebouwingsoppervlak, met dien verstande dat:
 - a. de betreffende bijgebouwen slechts mogen worden opgericht achter de voorste bebouwingsgrens, respectievelijk 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. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor een overschrijding van de op de plankaart aangegeven kategoriegrens, indien dit voor een goede realisering van het plan noodzakelijk is en de betreffende overschrijding niet meer dan 10 m bedraagt.
- 15. Bij de woonbestemming, nader op de kaart aangeduid als E1-2o, E2o en E2hg, 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 V.04. POORT

- 1. De op de kaart voor "Poort" aangewezen gronden, alsmede de volgens dit artikel toegestane bouwwerken, zijn bestemd voor een verbindingspoort naar de Van Nispenstraat, alsmede voor bewoning en daarbij behorende doeleinden.
- 2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. poort(gebouw);
 - b. woningen;
 - c. weg- en waterbouwkundige kunstwerken;
 - d. straatmeubilair zoals lichtmasten en verkeers- en verwijsborden;
 - e. bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van wegbeveiliging.
- 3. Op de begane grond mag uitsluitend een poort(gebouw) worden gerealiseerd.
- 4. Bij de bouw van bouwwerken als genoemd in lid 2 sub a en b mag de hoogte niet meer bedragen dan 12 m.
- 5. Bij de bouw van woningen als genoemd in lid 2 sub b zijn overigens de voorschriften als opgenomen in artikel V.02 voor de categorie M2 van toepassing.
- 6. Bij de bouw van bouwwerken als genoemd in lid 2 sub c, d en e mag de hoogte ten hoogste 3 m bedragen met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten maximaal 5 mag bedragen.

ARTIKEL V.05. OPENBAAR GROEN.

1. De op de kaart voor "Openbaar groen" aangewezen gronden, alsmede de volgens dit artikel toegestane bouwwerken zijn bestemd voor plantsoen, kinderspeelplaatsen en fiets- en voetpaden.
2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. rustbanken;
 - b. toestellen voor sport en spel, zoals zandbakken, klimrekken en speelhutten;
 - c. beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstelementen;
 - d. pergola's, afrasteringen, (keer)muren en huisvuilverzamelplaatsen;
 - e. lichtmasten, 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 maximaal 5 mag bedragen.

ARTIKEL V.06. WEG.

1. De op de kaart voor "Weg" aangewezen gronden, alsmede de volgens dit artikel toegestane bouwwerken zijn bestemd voor rij- en voetverkeer, parkeren, bermen en groenvoorzieningen.
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;
 - d. toestellen voor sport en spel, zoals klimrekken;
 - e. beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstelementen;
 - f. afrasteringen en (keer)muren.
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 V.07. PLEIN.

1. De op de kaart voor "Plein" aangewezen gronden, alsmede de volgens dit artikel toegestane bouwwerken zijn bestemd voor rij-en voetverkeer en groenvoorzieningen.
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;
 - d. toestellen voor sport en spel, zoals klimrekken;
 - e. beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstelementen;
 - f. afrasteringen en (keer)muren.
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 V.08. PARKEERPLEIN.

1. De op de kaart voor "Parkeerplein" aangewezen gronden, alsmede de volgens dit artikel toegestane bouwwerken zijn bestemd voor parkeren en groenvoorzieningen.
2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. weg- en waterbouwkundige kunstwerken;
 - b. straatmeubilair zoals lichtmasten, rustbanken, huisvuilverzamelplaatsen, verkeers- en verwijsborden;
 - c. bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van wegbeveiliging;
 - d. toestellen voor sport en spel, zoals klimrekken;
 - e. beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstelementen;
 - f. afrasteringen en (keer)muren.
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 maximaal 5 m mag bedragen.