

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- | | |
|---------------------------------|---|
| a. Het plan | Het uitwerkingsplan “Walstein 2A”. |
| b. De kaart | De als zodanig gewaarmerkte kaart, nader aangeduid met “tekening nummer S14-P45”. |
| c. Bijbehorend erf | Het op de kaart als zodanig aangegeven erf tezamen met het niet bebouwde gedeelte van het bouwvlak voorzover gelegen achter de voorgevel van een woning. |
| d. Bouwvlak | een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak. |
| e. Bouwgrens | een als zodanig op de plankaart aangegeven lijn. |
| f. Het aan huis gebonden beroep | Een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch ontwerp-technisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is. |
| g. Gestapelde woning | Een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat. |
| h. Seksinrichting | De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt in elk geval verstaan een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub al dan niet in combinatie met elkaar. |
| i. Voorgevelbouwrens | Het naar de weg gekeerde deel van de bouwrens. |
| j. Zijerf | Het deel of de delen van de bouwstrook die zijn is gelegen tussen de bouwrens en de zijdelingse bouwperceelgrens. |
| k. Carport | Een overkapping ter beschutting van auto's die geen tot de constructie behorende wanden mag hebben. |
| l. Aanbouw | Een aan de hoofdbebouwing aangebouwd gebouw dat een eenheid vormt met en dienstbaar is aan een hoofdgebouw en welke in directe verbinding staat met de hoofdbeouwing, zoals een huishoudelijke bergruimte, een hobbyruimte of soortgelijke gebouwtjes. |

m. Uitbouw

Een aan de hoofdbouw aangebouwd gebouw welke na realisering één geheel vormt met een hoofdgebouw en zonder belemmering direct bereikbaar is vanuit het hoofdgebouw.

n. Peil

Het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdingang bij voltooiing van de bouw.

Artikel 2. Wijze van meten

1. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. *de bouwhoogte/nokhoogte van een bouwwerk:*
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen, liftschachten, trappenhuizen en antennes niet meegerekend;
- b. *de goothoogte van gebouwen en bouwwerken:*
vanaf de horizontale snijlijn van elk dakvlak - met uitzondering van dakvlakken ter afdekking van dakkapellen - met elk daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak tot aan het peil. Ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen worden niet meegerekend;
- c. *de oppervlakte van gebouwen en andere bouwwerken:*
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van de scheidsmuren, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1.00 meter boven peil meegerekend;
- d. *de inhoud van een bouwwerk:*
boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van dakvlakken, met inbegrip van erkers en dakkapellen;
- e. *de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:*
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens
- f. *de lengte en breedte van gebouwen en andere bouwwerken:*
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidsmuren;
- g. *breedte van bouwpercelen:*
tussen de zijdelingse perceelsgrenzen.

2. Bij de toepassing van het bepaalde onder 1. ten aanzien van het bouwen van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de afwijking niet meer dan 0,25 meter bedraagt.

Artikel 3. Dubbeltelbepaling

Grond, die ten minste in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGEN

Artikel 4. Woondoeleinden (W (v),(d),(s))

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, waaronder mede is begrepen het uitoefenen van het aan huis verbonden beroep. In de bestemming zijn seksinrichtingen niet begrepen. Op deze gronden zijn toegelaten:

- Woningen, waaronder:
 - (v) = vrijstaand;
 - (d) = twee-onder-één-kap;
 - (s) = gestapeld
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- bijbehorende erven.

2. Bebouwingsbepalingen

1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak;
 - b. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter, tenzij op de plankaart anders is aangegeven;
 - c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10 meter tenzij op de plankaart anders is aangegeven.
2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:
 - a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken mogen in totaal niet meer dan 50% van het bijbehorend erf uitmaken, met een maximum van 50m²;
 - b. daar waar op de plankaart de aanduiding bestaand bouwperceel is opgenomen mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken in totaal niet meer dan 50% van het bijbehorend erf uitmaken, met een maximum van 150m²;
 - c. de goothoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 - d. de nokhoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,50 meter;
 - e. de afstand van aan-, uitbouwen en bijgebouwen die binnen en/of buiten het bouwvlak worden gebouwd mag niet minder bedragen dan 5 meter tot de voorgevelbouwgrens;
 - f. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat:
 - een antenne van de voet af gemeten geen grotere hoogte mag hebben dan 5 meter;
 - een vlaggenmast geen grotere hoogte mag hebben dan 6 meter.
3. Voor de gronden die binnen het bouwvlak niet in beslag worden genomen door de, na de gronduitgifte, eerst vergunde woonbebouwing is uitsluitend het bepaalde onder 2 van toepassing.
4. De bouw van een aan- of uitbouw, al dan niet in combinatie met een carport naast en direct aansluitend aan de woning is toegestaan tot een oppervlakte van 25 m², een goothoogte van 3 meter en een maximale nokhoogte van 6 meter. Deze oppervlakte wordt niet meegerekend bij het gestelde in sub 2 onder a.

3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaatsing van gebouwen en de maximaal toegestane bouw- en goothoogte daarvan, ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de:

- gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- samenhang van straat- en bebouwingsbeeld;
- verkeersveiligheid.

Artikel 5. Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen en woonstraten;
- fiets- en looproute;
- daarbij behorende parkeergelegenheden en andere verkeersvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- groen- en speelvoorzieningen;
- kunstwerken;
- geluidwerende voorzieningen.

2. Bebouwingsbepalingen

Op deze gronden zijn alleen andere bouwwerken toegelaten waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter. Deze bepaling is niet van toepassing op andere bouwwerken rechtstreeks bedoeld voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en/of geluidwerende voorziening, openbare verlichting en kunstwerken waarvan de hoogte niet meer dan 16 meter mag bedragen.

Artikel 6. Groenvoorzieningen (G)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- plantsoen;
- voet- en fietspaden;
- speelvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- waterberging.

2. Bebouwingsbepalingen

Op deze gronden zijn alleen andere bouwwerken toegelaten waarvan de hoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen, met dien verstande dat de hoogte van speelvoorzieningen en vlaggenmasten niet meer dan 6 meter mag bedragen.

Artikel 7. Garageboxen (VG)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor garageboxen en carports.

2. Bebouwingsbepalingen

a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 meter;
- de nokhoogte bedraagt niet meer dan 4,5 meter.

Artikel 8. Gasleiding (dubbelbestemming)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor gasleiding aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemming), tevens bestemd de aanleg en instandhouding van gasleidingen.

2. Bebouwingsbepalingen

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemming (basisbestemming) mag binnen een strook van 5 meter ter weerszijden van de lijn aangegeven met “gasleiding” niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.
- b. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Op deze gronden zijn andere bouwwerken toegelaten ten behoeve van gasleidingen waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

3. Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, sub a. ten aanzien van het bouwen van bouwwerken en toestaan dat op of in deze gronden een bij de andere (basis)bestemming toelaatbaar bouwwerk wordt gebouwd mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de leidingen en/of de veiligheid daarvan;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leidingen over het in sub a. gestelde.

Artikel 9. Hoogspanningsleiding (dubbelbestemming)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor hoogspanningsleiding aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemming), tevens bestemd de aanleg en instandhouding van hoogspanningsleidingen.

2. Bebouwingsbepalingen

a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemming (basisbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

b. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Op deze gronden zijn andere bouwwerken toegelaten ten behoeve van hoogspanningsleidingen waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 40 meter.

3. Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, sub a. ten aanzien van het bouwen van bouwwerken en toestaan dat op of in deze gronden een bij de andere (basis)bestemming toelaatbaar bouwwerk wordt gebouwd mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de leidingen en/of de veiligheid daarvan;

b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leidingen over het in sub a. gestelde.

HOOFDSTUK 3. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 10. Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a) richtlijnen voor de verlening van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen (artikel 2.5.1.);
- b) invloed van de omgeving op een bouwwerk (artikel 2.5.2.);
- c) bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer (artikel 2.5.3.);
- d) bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten (artikel 2.5.4.);
- e) ruimte tussen bouwwerken (artikel 2.5.17);
- f) erf- en terreinafscheidingen (artikel 2.5.18);
- g) bouwen nabij bovengrondse hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen (artikel 2.5.19);
- h) parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen (artikel 2.5.30).

Artikel 11. Algemene vrijstellingen

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepalingen in deze voorschriften ten aanzien van de volgende onderwerpen:
 - a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken met een oppervlakte van ten hoogste 25 m², een inhoud van ten hoogste 70 m³ en een hoogte van maximaal 5 meter, ten dienste van openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, straatmeubilair, telefooncellen en kabelverdeelkasten;
 - b. de bouw van erkers, balkons, luifels, bordessen, pergola's en dergelijke bouwwerken, met dien verstande dat erkers en balkons geen grotere diepte mogen hebben dan 1.50 meter;
 - c. het bouwen van antennes waarvan de bouwhoogte ten hoogste 15 meter mag bedragen en voor een centrale antenne en/of masten ten behoeve van de telecommunicatie, tot een bouwhoogte van 25 meter;
 - d. het veranderen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken met ten hoogste 10%;
 - e. het overschrijden van bouwgrenzen, *uitsluitend* indien bij de definitieve uitmeting en verkaveling blijkt dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk, gewenst en/of noodzakelijk is, waarbij de grenzen met niet meer dan 2 meter mogen worden overschreden.
2. De onder 1. bedoelde vrijstelling mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

Artikel 12. Gebruiksvoorschriften

1. Gebruiksbeperking

Het is verboden de in het plan begrepen gronden te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan deze gronden en opstellen gegeven bestemming.

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van een vrijstaand bijgebouw voor bewoning en/of vormen van beroeps- of bedrijfsuitoefening.
- b. Het gebruik van het onbebouwde gedeelte van het bijbehorend erf anders dan voor gazon, tuin of parkeren.

2. Vrijstellingsbepalingen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van dat verbod zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid a. en andere vormen van beroeps- of bedrijfsuitoefening in een woning toestaan dan die welke zijn gedefinieerd in artikel 1, met dien verstande dat seksinrichtingen van vrijstelling zijn uitgezonderd.
- c. Bij een verzoek om vrijstelling als bedoeld in lid b betrekken burgemeester en wethouders de volgende aspecten in hun afweging:
 - de mate waarin de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, waarbij de woonkamer als zodanig op de begane grond dient te worden gehandhaafd en waarbij de woning moet blijven voldoen aan de ter zake in de bouwwetgeving gestelde eisen;
 - de mate waarin de ruimtelijke uitwerking of uitstraling van de beroeps- of bedrijfsuitoefening met de woonfunctie in overeenstemming is;
 - de samenhang tussen het gebruik van de woonruimte en de uitoefening van de beroeps- of bedrijfsactiviteiten, waarbij de schaal van de beroeps- of bedrijfsuitoefening klein dient te blijven, hetgeen onder meer inhoudt dat ten minste één van de beroeps- of bedrijfsuitoefenaren woonachtig moet zijn in het pand en dat aan bijgebouwen geen grotere oppervlakte in gebruik mag worden genomen dan 50 m²;
 - de hinder die het gebruik oplevert voor het woonmilieu, binnen welk kader de toelaatbaarheid van op grond van de Wet milieubeheer meldingsplichtige of vergunningplichtige gebruiksvormen op voorhand uitsluit;
 - de distributie-planologische gevolgen van het gebruik, binnen welk kader de toelaatbaarheid van detailhandel of verhuur van bijvoorbeeld videobanden is uitgesloten;
- d. de nadelige invloed die het gebruik op de normale afwikkeling van het verkeer en de parkeerbalans heeft, niet een zodanige verkeersaantrekkende werking mag hebben dat een andere inrichting van de bestemming verblijfsdoeleinden in de rede zou liggen.

Artikel 13. Strafbepaling

Overtreding van de in de voorgaande artikelen opgenomen gebruiksbeperkingen wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 14. Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als “Voorschriften deel uitmakende van het uitwerkingsplan “Walstein 2A”.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders
bij besluit van _____ 2007, onder nummer _____.

De burgemeester,

De secretaris,