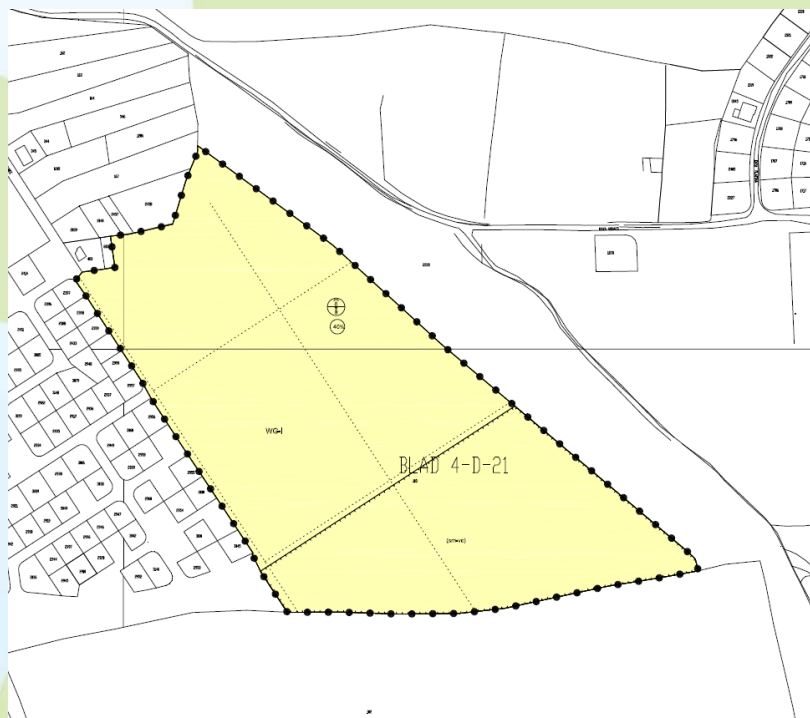


Huntu pa un
Boneiru balansá



Ontwerp- Uitwerkingsplan

FCB wijk te Hato



Directie Ruimte & Ontwikkeling
Openbaar Lichaam Bonaire
11 december 2020



Uitwerkingsplan FCB wijk te Hato

Inhoud

| | |
|--|----|
| Toelichting Uitwerkingsplan FCB wijk te Hato | 2 |
| 1. Aanleiding | 2 |
| 2. Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire | 3 |
| 3. De opgave | 4 |
| 4. Stedenbouwkundige opzet | 4 |
| 5. Uitwerkingsregels | 6 |
| 5.1 Uitwerkingsregels ten aanzien van de functie en het bouwen | 6 |
| 5.2 Algemene uitwerkingsregels | 6 |
| 6. Plankaart en voorschriften | 8 |
| 7. Procedure | 8 |
| Voorschriften Uitwerkingsplan FCB wijk te Hato | 9 |
| HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN | 9 |
| Artikel 1: Begrippen | 9 |
| Artikel 2: Wijze van meten | 11 |
| HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN | 13 |
| Artikel 3: Woongebied - I..... | 13 |
| HOOFDSTUK 3 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN | 15 |
| Artikel 4: Anti-dubbeltelvoorschrift..... | 15 |
| Artikel 5: Algemeen vrijstellingsvoorschrift | 15 |
| Artikel 6: Reclameborden | 15 |
| Artikel 7: Parkeren | 15 |
| Artikel 8: Algemene gebruiksvoorschriften | 15 |
| HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTVOORSCHRIFTEN | 16 |
| Artikel 9: Overgangsrecht bouwwerken | 16 |
| Artikel 10 Overgangsrecht gebruik..... | 16 |
| Artikel 11: Slotvoorschrift | 16 |

Toelichting Uitwerkingsplan FCB wijk te Hato

1. Aanleiding

Dit uitwerkingsplan wordt opgesteld om medewerking te kunnen verlenen aan het woningbouwplan van Fundashon Cas Bonairiano (FCB) voor het realiseren van een woongebied in Hato. In dit woongebied zullen in totaal 254 woningen gerealiseerd worden. De basis voor het maken van het uitwerkingsplan voor deze ontwikkeling is opgenomen in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire. Het woningbouwplan van FCB vloeit voort uit het met Nederland gesloten convenant Volkshuisvesting Bonaire.



Ligging plangebied

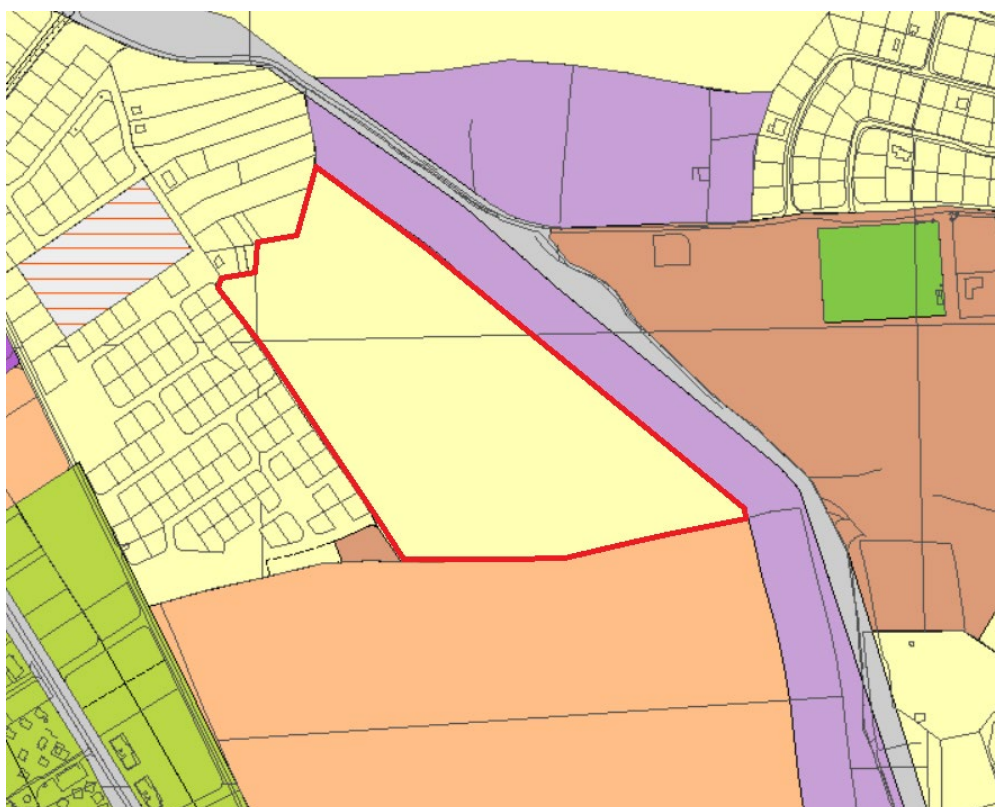
Het plangebied van het woningbouwplan ligt in de wijk Hato aan de noordzijde van Kralendijk. Het vormt het noordoostelijk deel van het gebied tussen de Kaya Amsterdam, de Kaya Gob. N. Debrot, de Kaya Diamanta en de Kaya Aruaco / Kaya Leiden. Aan de randen van dit gebied bevinden zich diverse voorzieningen. Aan de zuidwestzijde, langs de Kaya Amsterdam en de Kaya Gob. Debrot, liggen commerciële functies. Aan de Kaya Amsterdam ligt het Liseo Boneriano en aan de Kaya Leiden de brede school Papa Cornes.

Door de aanwezigheid van al deze functies is het gebied zeer geschikt voor woningbouw.

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 12 hectare. Het is onbebouwd. Het terrein is enigszins geaccidenteerd en loopt van west naar oost enigszins op. Het terrein is bereikbaar via de Kaya Pauwnee, die via Kaya Den Bosch of Kaya Wassenaar en Kaya Leeuwarden aansluit op de Kaya Diamanta, en via de Kaya Breda die aansluit op de Bulevar Gob. N. Debrot. Deze heeft verbinding met de zuidelijk en noordelijk gelegen gebieden van Kralendijk. Aan de westzijde van de Kaya Pauwnee ligt de laatste uitbreiding van de woonwijk Hato. Aan de oost- en zuidzijde van het plangebied liggen ongebruikte gronden.

2. Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire

De eilandsraad heeft op 8 oktober 2010 het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire (ROB) vastgesteld. Het onderhavige terrein heeft op grond van het ROB de bestemming 'Woongebied – Uit te werken I'. Door deze uitwerkingsplicht houdt het Bestuurscollege grip op de wijze waarop het gebied wordt verkaveld en ingevuld. Het Bestuurscollege kan het uitwerkingsplan alleen vaststellen als het initiatief waarvoor dit wordt gedaan voldoet aan de uitwerkingsregels van het ROB. Deze zijn opgenomen in de voorschriften van de bestemming 'Woongebied – Uit te werken I'. In hoofdstuk 5 van deze toelichting worden de uitwerkingsregels benoemd en wordt aangegeven hoe het woningbouwplan zich tot deze regels verhoudt.



Uitsnede Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire (ROB), in rood het uitwerkingsgebied

Het ROB bevat voor de gronden aan de oostzijde, aangrenzend aan de Kaya Leiden / Kaya Aruaco, een reservering voor een bedrijventerrein. Het uitgangspunt is daarbij om de Kaya Leiden / Kaya Aruaco te verbeteren, waardoor deze weg een doorgaande verbindingsweg vormt tussen de Kaya Amsterdam en de wijk Hato, de noordelijk daarvan gelegen gebieden en de mogelijk te realiseren nieuwe haven. Het gedeelte tussen de Kaya Amsterdam en de brede school Papa Cornes is reeds geasfalteerd.

Naast de reservering voor een bedrijventerrein en een wegverbreding aan de oostzijde kent het ROB aan de zuidzijde de mogelijkheid voor een toekomstig gemengd gebied (recreatie, wonen en dienstverlening). Daarmee wordt het plangebied aan twee zijden begrensd door toekomstige ontwikkelingen. Het plangebied maakt dus onderdeel uit van een groter gebied dat in de komende jaren ontwikkeld gaat worden.

3. De opgave

Het woningbouwplan voor het terrein Hato maakt onderdeel uit van de afspraken uit het convenant Volkshuisvesting Bonaire (d.d. 27 juni 2019). In dit convenant zijn afspraken gemaakt tussen het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), het Openbaar Lichaam Bonaire (OLB) en FCB om 500 sociale woningen te realiseren op Bonaire. Deze ontwikkeling gaat uit van 204 nieuwe sociale woningen in het gebied Hato. Daarmee levert dit woningbouwplan een belangrijke bijdrage aan de uitvoering van dit convenant en aan het aanbod aan sociale woningen op het eiland. Het woongebied wordt in de Huurprijzenverordening Bonaire aangemerkt als een gebied met een waarderingscode 4. Dat betekent dat de woningen meer punten krijgen waardoor de huren hoger zijn dan in de gebieden met waarderingscodes 1 tot en met 3. Bij het toewijzen van de woningen wordt hiermee rekening gehouden.

De 204 sociale woningen zijn als volgt te verdelen:

- 78 3-slaapkamerwoningen
- 72 2-slaapkamerwoningen
- 50 1-slaapkamerwoningen

De 1-slaapkamerwoningen worden voornamelijk gerealiseerd in zes kleinschalige appartementengebouwen van 8 appartementen. Deze gebouwen bestaan uit 2 bouwlagen.

Naast de sociale woningen wordt in het gebied ook voorzien in 50 kavels voor koopwoningen. Het betreft hier vrijstaande woningen op een kavel van circa 400 m².

Het plan voorziet ook in ondersteunende maatschappelijke functies. Hierbij kan worden gedacht aan een crèche, een huisartsenpraktijk of een wijkcentrum.

Het plan wordt in drie fasen gerealiseerd. Er wordt in het noordelijk deel van het terrein gestart met de bouw van de woningen en de aanleg van de infrastructuur. De totale bouwtijd bedraagt circa 4,5 jaar.

De fasering van de koopwoningen staat los van deze fasering. Deze wordt afzonderlijk bepaald.

4. Stedenbouwkundige opzet

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven, ligt het plangebied in een gebied waar diverse ontwikkelingen beoogd zijn. De verharding van de Kaya Leiden en Kaya Aruaco, de realisatie van de bedrijvenstrook en de ontwikkeling van het gemengd gebied zijn van invloed op de inrichting van het plangebied. Voordat gekeken is naar de invulling van het plangebied, is daarom de gewenste (verkeers)structuur voor het plangebied en de aangrenzende gebieden onderzocht. Dit heeft geleid tot een nieuwe verbinding tussen de Kaya Leiden en de Kaya Debrot. Hiermee kunnen toekomstige ontwikkelingen in het gehele gebied verkeersveilig worden afgewikkeld, zonder de bestaande woonwijk te belasten. Deze verbinding kan ook gebruikt worden voor andere infrastructuur, zoals de riolering en hemelwaterafvoer. Met de verbinding wordt ook inhoud gegeven aan een belangrijk uitgangspunt voor de stedenbouwkundige opzet en wel het uitgangspunt dat de bestaande woonwijk zo min mogelijk gevolgen dient te ondervinden van de nieuwbouw. Vanuit dit perspectief is de stedenbouwkundige opzet mede vormgegeven.

Het plangebied zelf wordt vanaf deze nieuwe weg in noordelijke richting ontsloten door een centrale as door het plangebied. In de west-oostrichting worden twee wegen gerealiseerd die over het bedrijventerrein doorlopen naar de Kaya Leiden. Hiermee ontstaat een heldere hoofdstructuur en een structuur die het verkeer van en naar het plangebied op een goede wijze kan afwikkelen.

Aan de zuidzijde van het plangebied, tegen de nieuwe verbinding aan, is een groenzone geprojecteerd. Deze groenzone heeft diverse functies. Uit een inventarisatie van Wildconscience BV blijkt dat in dit gebied een concentratie beschermde bomen staat. Aan de westzijde is dit het laagste deel van het gebied. Het ligt dus voor de hand dit gebied ook te gebruiken voor wateropvang en waterbuffering. Deze zone kan verder ingericht worden voor recreatie voor de bewoners van de nieuwe en de bestaande wijk. Hierbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld wandelpaden, speelplaatsen, sportveldjes en picknickplekken. Daarbij kan geprofiteerd worden van de schaduw die de bestaande bomen in het gebied bieden. In het gebied kunnen ook de bestaande bomen binnen het plangebied die verplaatst moeten worden een plaatsje vinden.

Vanuit deze groenzone loopt de centrale as het woongebied in. Langs deze as zijn diverse kleinschalige groengebiedjes gekoppeld. Het groen wordt als het ware de wijk ingebracht. Deze groengebiedjes kunnen worden gebruikt voor kleine speelveldjes, bankjes en sporttoestellen. Hierdoor hebben alle bewoners op korte afstand van hun huis een ontmoetingsplek.

De maatschappelijke voorzieningen zijn geprojecteerd in het zuidelijke kwadrant, nabij het kruispunt van de Kaya Pauwnee en de nieuwe weg. Deze functie is zo geprojecteerd dat deze ook goed toegankelijk is voor de bewoners van de bestaande wijk Hato en voor de bewoners van het toekomstig te ontwikkelen gemengd gebied ten zuiden van het plangebied.

De verkaveling van het plangebied is hieronder weergegeven.



Verkaveling plangebied

5. Uitwerkingsregels

Het uitwerkingsplan moet voldoen aan de uitwerkingsregels zoals die in het ROB zijn opgenomen. Deze uitwerkingsregels staan in de voorschriften van de bestemming 'Woongebied – Uit te werken I' (artikel 56). De uitwerkingsregels hebben enerzijds betrekking op de toe te laten functies, toegestane bouwhoogten en op de bebouwingspercentages en anderzijds op enkele algemene criteria.

5.1 Uitwerkingsregels ten aanzien van de functie en het bouwen

Het initiatief voldoet aan de uitwerkingsregels voor wat betreft de functies en de bouwbeperkingen. Het plan gaat uit van een woonwijk met bijbehorende functies. Dit is in lijn met de genoemde functies in de uitwerkingsregels.

Omdat een voorzieningencluster alleen in het zuiden van het plangebied gewenst is, is hier een aanduiding op de plankaart opgenomen waarnaar in de regels van dit uitwerkingsplan wordt verwezen.

In de uitwerkingsregels is ten aanzien van het bouwen onder andere opgenomen dat in geval van appartementen geldt dat per appartement een kaveloppervlak van minimaal 220 m² noodzakelijk is. Een appartementengebouw is in artikel 1.3 van het ROB gedefinieerd als 'een complex van twee of meer woningen in aaneengebouwde of gestapelde vorm'. Dat betekent dat de woningen die horizontaal of verticaal met elkaar verbonden zijn in het ROB als appartement en niet als woning worden aangemerkt. Het plan voldoet aan de eis van minimaal 220 m² per appartement. De kavels van de naast elkaar gelegen appartementen zijn immers minimaal 440 m² en de kavels waarop de gestapelde appartementen zijn geprojecteerd zijn minimaal 1.760 m².

De appartementengebouwen voldoen ook aan de maatvoering, die uitgaat van een maximum bebouwingspercentage van 40% en een maximale bouw- en goothoogte van 9 respectievelijk 6 meter. Deze maatvoering geldt ook voor de vrijstaande woningen. Hieraan wordt eveneens voldaan. Per kavel is conform de uitwerkingsregels één vrijstaande woning toegestaan.

De bouwregels staan een vaststelling van het uitwerkingsplan om de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken niet in de weg.

5.2 Algemene uitwerkingsregels

De algemene regels hebben betrekking op stofoverlast, hemelwaterafvoer, ontsluiting, de financieel/economische uitvoerbaarheid, de landschappelijke inpassing en de noodzaak om een nieuw gebied te ontwikkelen. Hierna wordt ingegaan op deze aspecten:

- Stofoverlast is er door de nieuwe functies niet te verwachten. Tijdens de bouw van de woningen en de aanleg van de wegen worden er maatregelen getroffen om stofoverlast te beperken c.q. te voorkomen. De straten in de wijk worden verhard. Het terrein wordt niet in een keer bouwrijp gemaakt.
- Het plan voorziet in ruimte voor de afvoer van hemelwater. Dit kan bijvoorbeeld via de afwatering (rooi) op de grens van het bedrijventerrein, maar ook via de wegen of eventuele voorzieningen daarnaast. De wijze waarop dit geschiedt wordt nader onderzocht. Aan de zuidzijde van het gebied kan het hemelwater worden opgevangen. Tijdens de werkzaamheden worden er maatregelen getroffen om te voorkomen dat hemelwaterafvoer de bestaande woonwijk inloopt.

- Het plangebied wordt aangesloten op bestaande, te verbeteren of nieuwe hoofdinfrastructuur. Zo wordt er aangesloten op de Kaya Leiden. Verder voorziet het plan in een aansluiting op een nieuwe weg aan de zuidzijde die in de toekomst wordt doorgetrokken naar de Kaya Debrot.

Veel verkeer zal zuidelijker gelegen gebieden van Kralendijk als bestemming hebben. Door deze nieuwe weg wordt voorkomen dat het verkeer door de bestaande wijk naar de Kaya Debrot zal rijden. Verder wordt de route via de Kaya Leiden en de Kaya Amsterdam ontlast. Het verkeer dat in zuidelijke richting gaat, hoeft immers niet via de Kaya Amsterdam te rijden. Bovendien kan verkeer van en naar de Brede School ook gebruik maken van deze weg. Het realiseren van deze nieuwe verbindingsweg leidt tot een ontlasting van de Kaya Amsterdam. Daarbij komt dat de Kaya Leiden, de Kaya Amsterdam en de Kaya Debrot de komende jaren verbeterd worden waardoor deze beter het verkeer kunnen afwikkelen.
- Het tracé van de nieuwe weg in de west-oostrichting kan gecombineerd worden met een aansluiting op de riolering die nu onder de Kaya Debrot aanwezig is. De nieuwe woningen zouden hierop aangesloten kunnen worden. Ook de overige ontwikkelingen in de omgeving zouden op termijn op het riool kunnen worden aangesloten.
- Het woningbouwplan wordt door FCB zelf ontwikkeld en gerealiseerd en is financieel / economisch uitvoerbaar. De uitvoering vormt onderdeel van het convenant Volkshuisvesting Bonaire. In het kader van dat convenant zijn afspraken over de realisatie van 500 nieuwe sociale huurwoningen op Bonaire gemaakt. Dat sluit aan op de grote behoefte die er aan huurwoningen is.
- In het plangebied is ruimte gereserveerd voor groenvoorzieningen. Deze zijn met name voorzien in de zuidelijke zone, maar ook in de hele wijk zijn diverse groengebiedjes. Daardoor hebben alle woningen groene elementen in hun nabijheid. In het zuidelijk kwadrant is binnen de groenzone ruimte gereserveerd voor maatschappelijke voorzieningen.
- Ter voorbereiding op de ontwikkeling is in opdracht van het OLB een inventarisatie naar landschappelijke waarden uitgevoerd door Wildconscience BV (Study of natural and cultural values in 12 ha located southeast of Hato, Bonaire, CN, 2020). Uit deze inventarisatie bleek dat er in het gebied een aantal beschermde bomen aanwezig is. Deze kunnen niet allemaal bewaard blijven. Wel is er aan de zuidzijde een concentratie. Het groengebied aan de zuidzijde is hier gerealiseerd. Hierdoor kan een deel van de beschermde bomen behouden blijven. Deze zullen opgenomen worden in een parkachtige structuur, zodat de schaduw van deze bomen dit gebied aantrekkelijk maken voor recreatie. Beschermde bomen die vanwege de bouw van de woningen en de aanleg van de wegen niet kunnen blijven staan, worden zoveel mogelijk in het zuidelijk deel herplant.
- In het gebied zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig waarmee rekening gehouden hoeft te worden.

6. Plankaart en voorschriften

Het uitwerkingsplan bestaat uit een plankaart, voorschriften en deze toelichting. Op de plankaart is één bestemming aangegeven: 'Woongebied I'. Tevens is een aanduiding opgenomen. Deze geeft aan waar een voorzieningencluster kan worden gerealiseerd. Het betreffende gebied is groter dan het in de verkaveling opgenomen zuidwestelijke kwadrant. Dit is gedaan om met het oog op de ontwikkelingen in de toekomst, de waterafvoer en de waterberging en de inrichting van het groengebied te kunnen schuiven met deze voorzieningen. In de voorschriften wordt verwezen naar deze aanduiding. Het wegenpatroon is indicatief op de plankaart aangegeven.

In de voorschriften wordt aangegeven voor welke functies de bestemming Woongebied I mag worden gebruikt en op welke wijze er mag worden gebouwd. De bouwvoorschriften sluiten aan op de ligging, de inrichting en de omgeving van het plangebied. De maximale goothoogte van een woning is gesteld op 6 meter. De maximale bouwhoogte op 9 meter en het maximale bebouwingspercentage van een woning op 40%. Bij de kavelgrootte is aansluiting gezocht bij andere woongebieden met deze bestemming.

7. Procedure

De procedure die dit uitwerkingsplan moet doorlopen is opgenomen in het ROB. In de voorschriften van de bestemming 'Woongebied – Uit te werken I' (artikel 56) is bepaald dat voorafgaande aan de vaststelling door het Bestuurscollege een ontwerp-uitwerkingsplan gedurende vijftien dagen ter inzage moet liggen. Gedurende deze termijn kan eenieder bezwaren indienen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan. Het plan ligt vanaf ... 2020 gedurende 15 dagen ter inzage.

Op 12 november 2020 is door het OLB een informatieavond georganiseerd voor de bewoners van de aangrenzende woonwijk Hato. Circa 40 bewoners waren op deze avond aanwezig. Tijdens deze avond zijn het verkavelingsplan en het concept ontwerp uitwerkingsplan gepresenteerd. Verder is ingegaan op vragen van de aanwezigen. Belangrijke aandachtspunten waren een mogelijke waardevermindering van de woningen van de omwonenden, het niet verhard van de wegen in de bestaande woonwijk en de verkeersafwikkeling.

Voorschriften Uitwerkingsplan FCB wijk te Hato

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1: Begrippen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:

het uitwerkingsplan FCB wijk te Hato;

2. aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de voorschriften, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

3. appartementengebouw:

complex van twee of meer woningen in aaneengebouwde of gestapelde vorm;

4. bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

5. bebouwingspercentage:

een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein of kavel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

6. bestaande bouwwerken:

de bouwwerken die bestonden ten tijde van het van kracht worden van het voorbereidingsbesluit van, bouwwerken die daarna zijn gebouwd op basis van een bouwvergunning en de bouwwerken die nog op basis van een verleende vergunning kunnen worden gebouwd;

7. bestaand gebruik (functie):

gebruik (functie) dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het voorbereidingsbesluit, gebruik (functie) dat daarna is ontstaan op basis van een besluit van het Bestuurscollege en het gebruik/functie dat nog op basis van een besluit kan worden gerealiseerd;

8. bestaande situatie:

bestaande bouwwerken in combinatie met bestaand gebruik (functie);

9. bestemmingsgrens:

de grens van het bestemmingsvlak;

10. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

11. bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

12. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

13. dienstverlening

het verlenen van diensten door een bedrijf, kantoor of instelling

14. erfgrans

een grens van een kavel;

15. gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

16. kavel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de voorschriften, een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

17. normaal onderhoud:

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

18. peil:

indien op een kavel wordt gebouwd:

- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- bij een geaccidenteerd terrein: de gemiddelde hoogte van het terrein
- indien op of in het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

19. recreatiewoning/recreatie appartement:

een woning/een appartement die/dat gedurende een periode van minimaal 9 maanden wordt gebruikt voor verblijfsrecreatie

Artikel 2: Wijze van meten

2.1. Meetvoorschriften

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2. de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

3. de inhoud van een bouwwerk:

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

4. de bouwhoogte van een bouwwerk (nokhoogte):

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

5. de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

6. de afstand tot de perceelgrens:

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de perceelgrens;

2.2. Niet mee te meten onderdelen gebouwen

Bij het meten worden de onderstaande onderdelen van gebouwen niet in beschouwing genomen:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter;

b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter.

2.3. Meetverschil ondergrond

Bij toepassing van het bepaalde in het plan ten aanzien van het bouwen binnen bestemmingsvlakken, worden afwijkingen ten gevolge van meetverschillen buiten beschouwing gelaten, mits dat meetverschil, mede gelet op de aard en omvang van hierdoor toegelaten of toe te laten (bouw)werken of werkzaamheden, als van zeer beperkte betekenis moet worden aangemerkt.

Onder een meetverschil wordt verstaan:

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een aangegeven bestemmingsgrens.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Artikel 3: Woongebied - I

3.1. Bestemmingsomschrijving

1. De gronden met de bestemming 'Woongebied - I' zijn bestemd voor vrijstaande woningen en appartementengebouwen;
2. Binnen een woning is het uitoefenen van een beroep of bedrijf toegestaan, mits het beroep of bedrijf ondergeschikt is aan de woonfunctie en de woning het uiterlijk aanzien van een woning behoudt. Ten hoogste 30% van de woning mag gebruikt worden voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf, maar nooit meer dan 50 m². De beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat en niet leiden tot een verkeersaantrekkende werking die overlast geeft. Het beroep of bedrijf moet worden uitgeoefend door de bewoner;
3. Binnen de bestemming zijn ook toko's, crèches en kleinschalige sociaal-maatschappelijke voorzieningen toegestaan, voor zover deze geen afbreuk doen aan de woonfunctie van de directe omgeving;
4. Ter plaatse van de aanduiding 'voorzieningencluster' mogen ook winkels en gebouwen ten behoeve sociaal, maatschappelijke, medische, culturele en educatieve voorzieningen worden gebouwd;
5. Een woongebied bestaat uit meer dan alleen de hiervoor genoemde gebouwen. Bij een woongebied behoren ook wegen, paden, groenvoorzieningen, parken, waterlopen, verhardingen, terreinen, tuinen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen. Deze zijn dan ook toegestaan binnen de bestemming 'Woongebied - I'.

3.2. Bouwvoorschriften

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Woongebied - I' is aan een aantal voorschriften gebonden. Dit zijn:

3.2.1. Gebouwen

- a. Voor een appartementengebouw geldt dat per appartement een kaveloppervlak van minimaal 220 m² noodzakelijk is;
- b. Een woning moet vrijstaand worden gebouwd;
- c. De oppervlakte van een kavel voor een vrijstaande woning bedraagt minimaal 350 m², met uitzondering van een vrijstaande woning voor een sociaal woningbouwproject of een projectmatige woningbouwontwikkeling in welk geval de minimale oppervlakte 220 m² bedraagt;
- d. Een vrijstaande woning of appartementengebouw mag:
 1. een goothoogte hebben die niet hoger is dan de in de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m) aangegeven goothoogte;
 2. een bouwhoogte hebben die niet hoger is dan de in de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
 3. op niet minder dan 3 meter van de zijdelings erfgrens of achtererfgrens worden gebouwd en op niet minder dan 5 meter van een voorerfgrens worden gebouwd. De afstand van minimaal 3 meter van de zijdelingse erfgrens geldt niet bij appartementengebouwen waarbij de woningen horizontaal aan elkaar gekoppeld zijn

- e. Het totale oppervlak van losstaande gebouwen bij een vrijstaande woning of een appartementengebouw mag niet meer bedragen dan:
 - 40 m² bij een kavel kleiner dan 800 m²;
 - 60 m² bij een kavel groter dan 800 m² en kleiner dan 1500 m²;
 - 80 m² bij een kavel groter dan 1500 m²;
- f. Voor losstaande gebouwen bij een vrijstaande woning of een appartementengebouw geldt een maximale bouwhoogte van 5 m;
- g. De totale oppervlakte aan gebouwen mag niet meer dan het in de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven percentage van de kavel bedragen;
- h. Voor gebouwen ten behoeve van functies zoals bedoeld in lid 3.1 onder 3 en 4 gelden dezelfde bouwvoorschriften als voor de woningen en appartementengebouwen.

3.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Een terreinafscheiding mag:
 1. een bouwhoogte van maximaal 2 meter hebben als deze zich aan de achterzijde van een gebouw bevinden;
 2. een bouwhoogte van maximaal 2 meter hebben als deze zich naast een gebouw bevinden en niet dicht bij een weg komt dan de weg gekeerde gevels van het gebouw of het verlengde van deze gevels;
 3. een bouwhoogte van maximaal 1.5 meter hebben als deze zich tussen een weg en de gevels van een gebouw of het verlengde hiervan bevinden.
- b. Een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag een bouwhoogte van maximaal 5 meter hebben.

3.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

3.3.1. Uitzonderingen

Het is in bijzondere gevallen mogelijk om een gebouw dicht bij een erfgrens te bouwen dan de aangegeven afstand;

3.3.2. Voorwaarden

Dit kan alleen als het Bestuurscollege hiervoor een vrijstelling verleent. Zij kan dit doen, als zij van mening is dat hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Een gebouw mag niet dicht dan 2 meter vanaf een erfgrens worden gebouwd.

3.4. Gebruiksvoorschrift

Het is verboden de gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en terreinen te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de bestemming en de voorschriften. Het Bestuurscollege kan op verzoek vrijstelling van dit verbod verlenen indien er geen dringende reden is het meest doelmatig gebruik te beperken. Tevens kan het Bestuurscollege voor nieuw te bouwen vrijstaande woningen vrijstelling verlenen van het verbod deze geheel of gedeeltelijk voor verblijfsrecreatie te gebruiken indien een verblijfsrecreatieve bewoning geen afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat in de nabijheid van de te bouwen woningen of de verblijfsrecreatieve functie ongeschikt blijft aan de woonfunctie.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Artikel 4: Anti-dubbeltelvoorschrift

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5: Algemeen vrijstellingsvoorschrift

Het Bestuurscollege is bevoegd om tot maximaal 10% vrijstelling te verlenen van de in deze voorschriften voorkomende maten, afstanden, oppervlaktes en percentages indien dit uit een oogpunt van welstand of bouwtechniek wenselijk is.

Artikel 6: Reclameborden

Een reclamebord mag geen grotere oppervlakte hebben dan 1 m².

Het Bestuurscollege kan vrijstelling verlenen van de hiervoor genoemde maat, indien het betreffende reclamebord geen afbreuk doet aan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 7: Parkeren

Het Bestuurscollege kan pas een bouwvergunning verlenen nadat door de initiatiefnemer is aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Het Bestuurscollege kan vrijstelling verlenen van de aanleg van voldoende parkeerplaatsen indien in de directe nabijheid voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Artikel 8: Algemene gebruiksvoorschriften

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen en stalling van containers anders dan ingevolge een bestemming is toegelaten;
- b. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van containers voor een periode langer dan één jaar;
- c. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin, voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- f. het niet waterdoorlatend verharderen van een terrein voor meer dan 65%.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTVOORSCHRIFTEN

Artikel 9: Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het Bestuurscollege kan eenmalig vrijstelling verlenen van sublid a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10 %.
- c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning.

Artikel 10 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het uitwerkingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Artikel 11: Slotvoorschrift

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

Voorschriften van het 'Uitwerkingsplan FCB wijk te Hato'

