



## **Bestemmingsplan Delfzijl - Kern Noord**

### **Onherroepelijk**

**19 augustus 2010**



## Plangegevens

Naam: Delfzijl - Kern Noord  
Gemeente: Delfzijl  
Status: Onherroepelijk  
Plannummer: NL.IMRO.0010.17BP-  
Versie: 0501  
Plankaart: 2010-17BP-0501  
IMRO-versie: 2008  
Projectleider: Rael Steffens

### Planstatus

- o Concept d.d.: december 2009
- o Voorontwerp d.d.: 23 april 2009
- o Ontwerp d.d.: 20 januari 2010
- o Vastgesteld door de raad d.d.: 10 juni 2010  
bij besluit gewijzigd Ja / ~~nee~~  
nummer: 4
- ▶ Onherroepelijk d.d.: 19 augustus 2010  
volledig: Ja / ~~nee~~
- o In werking d.d.: datum  
volledig: Ja / nee

### Toelichting

Bestemmingsplan voor een groot deel van het noorden van de kern Delfzijl waar een grootschalige revitaliseringsopgave gaande is. Tevens (gedeeltelijke) herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, te weten:

- Bestemmingsplan Noord, vastgesteld d.d. 26 februari 1964 en goedgekeurd d.d. 13 april 1965
- Bestemmingsplan Noord, vastgesteld d.d. 27 augustus 1970 en goedgekeurd d.d. 28 september 1971
- Bestemmingsplan Bornholm, vastgesteld d.d. 26 januari 1984 en goedgekeurd d.d. 3 juli 1984
- Bestemmingsplan Landenbuurt, vastgesteld d.d. 24 juni 1993 en goedgekeurd d.d. 11 augustus 1993
- Bestemmingsplan Vestingbuurt, vastgesteld d.d. 28 maart 1991 en goedgekeurd d.d. 28 mei 1991
- Bestemmingsplan West, vastgesteld d.d. 26 maart 1987 en goedgekeurd d.d. 21 juli 1987



# Planregels



# Inhoudsopgave

## Hoofdstuk 1

Artikel 1  
Artikel 2

## Inleidende regels

Begrippen  
Wijze van meten

## Hoofdstuk 2

Artikel 3  
Artikel 4  
Artikel 5  
Artikel 6  
Artikel 7  
Artikel 8  
Artikel 9  
Artikel 10  
Artikel 11  
Artikel 12  
Artikel 13  
Artikel 14  
Artikel 15  
Artikel 16  
Artikel 17  
Artikel 18  
Artikel 19  
Artikel 20  
Artikel 21  
Artikel 22  
Artikel 23  
Artikel 24  
Artikel 25  
Artikel 26  
Artikel 27  
Artikel 28  
Artikel 29  
Artikel 30  
Artikel 31  
Artikel 32  
Artikel 33  
Artikel 34  
Artikel 35

## Bestemmingsregels

Bedrijf - Garagebedrijf  
Bedrijf - Nutsvoorziening  
Bedrijf - Woonwerken  
Gemengd  
Groen  
Maatschappelijk  
Sport - Sporthal  
Tuin  
Verkeer  
Verkeer - Railverkeer  
Verkeer - Verblijf  
Water  
Water - Waterkering  
Wonen - 1A  
Wonen - 1B  
Wonen - 1C  
Wonen - 1D  
Wonen - 1E  
Wonen - 1F  
Wonen - 2A  
Wonen - 2B  
Wonen - 2C  
Wonen - 2D  
~~Wonen - 2E~~ (bestemming is vervallen i.v.m. wijziging)  
Wonen - 3A  
Wonen - 3B  
Wonen - 3C  
Wonen - 3D  
Wonen - 3E  
Wonen - Woongebouw  
Wonen - Uit te werken  
Leiding - Gas (dubbelbestemming)  
Leiding - Riool (dubbelbestemming)

## Hoofdstuk 3

Artikel 36  
Artikel 37  
Artikel 38

## Algemene regels

Anti-dubbeltelregel  
Vrijwaringszone - Dijk (aanduiding)  
Algemene ontheffingsregels

Artikel 39

Algemene wijzigingsregels

#### **Hoofdstuk 4**

#### **Overgangs- en slotregels**

Artikel 40

Overgangsrecht

Artikel 41

Slotregel

#### **Bijlage bij de regels:**

Staat van bedrijven



## Artikel 1: Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. *het plan*:  
het bestemmingsplan '**Delfzijl - Kern Noord**' van de gemeente Delfzijl;
2. *bestemmingsplan*  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0010.17BP-0501 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);
3. *de plankaart*:  
de verbeelding met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;  
  
aanbouw:  
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat welk gebouw door vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
4. *aanduiding*:  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regel regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
5. *aanduidingsgrens*:  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
6. *aan-huis-verbonden beroep*:  
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
7. *aan-huis-verbonden bedrijf*:  
het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft;
8. *archeologisch deskundige*:  
een door het college van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen

deskundige op het gebied van archeologie;

10. *archeologisch monument:*  
terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 door het Rijk is aangewezen als beschermd archeologisch monument;
11. *archeologisch onderzoek:*  
onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden) verricht door een daartoe bevoegde instantie;
12. *archeologisch onderzoeksgebied:*  
een gebied met een daaraan toegekende hoge archeologische verwachting vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied verwachte overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;
13. *archeologisch waardevol gebied:*  
een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;
14. *bebouwing:*  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
15. *bebouwingspercentage:*  
een op de plankaart of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
16. *bedrijfswooning/dienstwooning:*  
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;
17. *beperkt kwetsbaar object:*  
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;
18. *bestaand bouwwerk:*  
een bouwwerk, dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;
19. *bestaand gebruik:*  
het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

20. *bestemmingsgrens*:  
de grens van een bestemmingsvlak;
21. *bestemmingsvlak*:  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
22. *bijgebouw*:  
een op zichzelf staand gebouw dat gelet op de bestemming en door zijn ligging en/of architectonische verschijningsvorm onderschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
23. *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 en vergroten van een standplaats;
24. *bouwgrens*:  
een grens van een bouwvlak;
25. *bouwperceel*:  
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
26. *bouwperceelsgrens*:  
een grens van een bouwperceel;
27. *bouwvlak*:  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
28. *bouwwerk*:  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
29. *detailhandel*:  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
30. *dienstverlenend bedrijf*:  
een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn

begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

31. *erf:*  
een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is gericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;
32. *gebouw:*  
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
33. *hoofdgebouw:*  
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken en in architectonisch opzicht de hoofdvorm bepaalt;
34. *horecabedrijf:*  
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;
35. *horecabedrijf, categorie I:*  
een horecabedrijf, waar in hoofdzaak maaltijden en/of logies worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
36. *horecabedrijf, categorie II:*  
een horecabedrijf, waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals eetcafés, bars, snackbars en cafetaria's;
37. *kampeermiddel:*  
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en geen bouwwerk is waarvoor ingevolge de Woningwet een bouwvergunning is vereist;
38. *kunstobject*  
voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen

gebouw zijnde;

39. *kwetsbaar object*:  
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;
40. *maatschappelijke voorzieningen*:  
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van woonzorgcentrum en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
41. *normaal onderhoud*:  
onderhoudswerkzaamheden, als het vervangen van bestrating en dergelijke, die niet leiden tot verstoring van de ongeroerde bodem;
42. *overkapping*:  
een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet dan wel met ten hoogste twee wanden is omgeven;
43. *peil*:  
a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:  
- de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;  
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:  
- de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;  
c. indien in of op het water wordt gebouwd:  
- het Normaal Amsterdams Peil (of een plaatselijk aan te houden waterpeil);
44. *risicovolle inrichting*:  
een inrichting, waarvoor ofwel op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, ofwel op grond van het Vuurwerkbesluit vanwege de verwerking of opslag van verpakt of onverpakt professioneel vuurwerk, al dan niet in samenhang met consumentenvuurwerk, een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
45. *seksinrichting*:  
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

46. **Uitbouw:**  
Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
46. **voorgevel:**  
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt
47. **woning:**  
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
48. **woongebouw:**  
een gebouw dat meerdere naast elkaar gelegen en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat met één of meer gemeenschappelijke toegangen en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
49. **woonhuis:**  
een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
50. **woonschip:**  
een zich op het water bevindend object, dat dient als woning.

## Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. *de bouwhoogte van een bouwwerk:*  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
2. *de goothoogte van een bouwwerk:*  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
3. *de dakhelling van een bouwwerk:*  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak (voorzover in de regels een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansardekappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen);
4. *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;
5. *de inhoud van een bouwwerk:*  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken van dakkapellen;
6. *de afstand tot de (zijdellingse) grens van een bouwperceel:*  
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) grens van een bouwperceel.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en uitbouwen met een oppervlakte van 2 m<sup>2</sup> of kleiner;
  - b. overstekende daken;
  - c. luifels als geïntegreerd onderdeel van een uitbouw;
- buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m ten opzichte van de bouwgrens of bestemmingsgrens bedraagt.





## **Artikel 3: Bedrijf - Garagebedrijf**

### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf - Garagebedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven;
- b. garagebedrijf en verkooppunt voor motorbrandstoffen, uitsluitend voorzover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met 'garagebedrijf'.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- verkooppunt LPG;
- seksinrichtingen;
- geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- risicovolle inrichtingen.

### **3.2 Bouwregels**

**3.2.1** Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.

**3.2.2** Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4,50 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
- b. de totale oppervlakte bedraagt niet meer dan 100 m<sup>2</sup>.

**3.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt.
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.



## **Artikel 4: Bedrijf - Nutsvoorziening**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- b. groenvoorzieningen;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. water.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### **4.2 Bouwregels**

**4.2.1** Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan de op de plankaart aangegeven goothoogte;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte.

**4.2.2** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.



## Artikel 5: Bedrijf - Woonwerken

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Woonwerken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorende tot de categorieën 1 tot en met 3.1 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven;
- b. bedrijfswoningen met daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

met de daarbijbehorende:

- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen en water;
- e. openbare nutsvoorzieningen.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen;
- geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- risicovolle inrichtingen.

### 5.2 Bouwregels

5.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per bouwperceel ten hoogste één dienstwoning mag worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. van de dienstwoning dient de voorgevel in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
- c. het bruto bebouwd vloeroppervlak van het hoofdgebouw van de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 150 m<sup>2</sup>;
- d. bedrijfsgebouwen dienen op minimaal 5 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- e. gebouwen dienen te zijn voorzien van een plat dak waarvan de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaand gebouw indien deze meer bedraagt;
- f. het bebouwingspercentage van het bouwperceel bedraagt niet meer dan 50%;
- g. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel dat de bestaande afstand indien deze minder bedraagt.

5.2.2 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen binnen het

- bouwvlak te worden gebouwd;
- b. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
  - c. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
  - d. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
  - e. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
  - f. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 m<sup>2</sup> bedragen, dan de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;
  - g. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
  - h. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**5.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

### **5.3 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.1 voor de vestiging van bedrijven genoemd in een naast hogere categorie en bedrijven die wat betreft geur, stof, geluid en gevaar daarmee kunnen worden gelijkgesteld, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

## Artikel 6: Gemengd

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend op de tweede bouwlaag en hoger, met uitzondering van de gronden die op de plankaart zijn aangeduid met 'wonen' waar wonen tevens op de begane grond is toegestaan;
- b. detailhandel;
- c. zakelijke dienstverlening;
- d. dienstverlenend bedrijf;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. reparatie-, verhuur- en installatiebedrijven, welke wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn naast woningen;
- g. horecabedrijf, categorie I;

met de daarbijbehorende:

- h. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- i. openbare nutsvoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen en water.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

Onder het doel detailhandel is geen detailhandel in volumineuze goederen begrepen indien de verkoopvloeroppervlakte meer dan 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt.

Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening waarvoor op basis van deze verordening een evenementenvergunning kan worden verleend.

#### 6.1.1 Beschrijving in hoofdlijnen

De in lid 6.1 gegeven doeleinden zullen worden nagestreefd op de hierna beschreven wijze. De bepalingen in deze beschrijving in hoofdlijnen gelden als afstemmings- en uitvoeringsbepalingen en als toetsingsbepalingen met betrekking tot het stellen van nadere eisen, het verlenen van ontheffing en de toepassing van wijzigingsbevoegdheden.

##### *Toelaatbaarheid bedrijven*

De toelaatbaarheid van de in lid 6.1 onder f bedoelde bedrijven met het oog op het woon- en leefklimaat wordt bepaald aan de hand van de bij de regels gevoegde Staat van bedrijven. Bedrijven, die wat betreft geur, stof, gevaar en geluid vergelijkbaar zijn met de bedrijven genoemd in categorie 1 zijn zonder

meer toelaatbaar.

Voorzover een bedrijf niet of in een naast hogere categorie in de Staat van bedrijven voorkomt, dan wel daarmee vergelijkbaar is, gaan burgemeester en wethouders bij een verzoek om ontheffing na of het betreffende bedrijf, naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen, al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, gevaar en geluid kan worden gelijkgesteld met de bedrijven genoemd in categorie 1 uit de Staat van bedrijven.

## **6.2 Bouwregels**

**6.2.1** Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan de op de plankaart aangegeven goothoogte, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.

**6.2.2** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 m met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van reclame-uitingen niet meer dan 6 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

## **6.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## **6.4 Ontheffing van de gebruiksregels**



Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.1 voor de vestiging van bedrijven genoemd in een naast hogere categorie en bedrijven die wat betreft geur, stof, geluid en gevaar daarmee kunnen worden gelijkgesteld, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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



## **Artikel 7: Groen**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- b. water;
- c. fiets- en voetpaden en ontsluiting voor woningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen.
- g. een dierenweide, voor zover de gronden op de plankaart als zodanig zijn aangeduid.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### **7.2 Bouwregels**

**7.2.1** Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd, uitgezonderd de gronden die zijn aangeduid voor de dierenweide waarop de bebouwing niet meer dan 20 m<sup>2</sup> mag bedragen met een bouwhoogte van maximaal 3 m.

**7.2.2** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten, lichtmasten, kunstobjecten en speelvoorzieningen niet meer dan 5 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 2 m.



## Artikel 8: Maatschappelijk

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- b. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen en water.
- e. bedrijfswoning, voor zover deze op de gronden als zodanig is aangeduid met een maximum van 75 m<sup>2</sup> vloeroppervlak.

Uitsluitend voorzover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met 'islamitisch centrum' is in de bestemming tevens begrepen:

- f. het geven van logies, tot een maximum oppervlakte van 330 m<sup>2</sup>;
- g. detailhandel, tot een maximum verkoopvloeroppervlakte van 65 m<sup>2</sup>.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### 8.2 Bouwregels

8.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- c. voorzover op de plankaart een goothoogte is aangegeven, bedraagt de goothoogte niet meer dan de op de plankaart aangegeven goothoogte, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- d. voorzover op de plankaart een dakhelling is aangegeven, bedraagt de dakhelling niet meer dan wel niet minder dan de op de plankaart aangegeven dakhelling.

8.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 8 m bedraagt met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van reclame-uitingen niet meer dan 6 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een

openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

### **8.3 Wijzigingsbevoegdheid**

**8.3.1** Burgemeester en wethouders kunnen het gebied dat op de plankaart is aangegeven met 'wijzigingsbevoegdheid 1' wijzigen in de bestemmingen Gemengd, Wonen-1, Wonen-2, Wonen-3, Wonen-4, Groen, Water, Tuin, Verkeer-Verblijf, met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen moet passen binnen het gemeentelijk en provinciaal volkshuisvestingsbeleid;
- b. zorg dient te worden gedragen voor een goede stedenbouwkundige inpassing;
- c. het ter zake bepaalde in deze betreffende bestemmingen in acht wordt genomen, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte bij de wijziging worden bepaald.

**8.3.2** Burgemeester en wethouders kunnen het gebied dat op de plankaart is aangegeven met 'wijzigingsbevoegdheid 2' wijzigen in de bestemming Bedrijf-Woonwerken, met dien verstande dat:

- het ter zake bepaalde in artikel 5, regels in acht wordt genomen.

**8.3.3** Bij de voorbereiding van de onder 8.3.1 en 8.3.2 bedoelde wijzigingsbevoegdheid zal voor zover noodzakelijk onderzoek worden verricht naar de aspecten geluid, veiligheid, bodem, water, archeologie, ecologie, luchtkwaliteit en overige relevante milieutechnische aspecten.

**8.3.4** Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

## **Artikel 9: Sport - Sporthal**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Sport - Sporthal' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. binnensportvoorzieningen met daarbij inbegrepen voorzieningen zoals was- en kleedruimten, kantine, bergings- en stallingsruimten;

met de daarbijbehorende:

- b. schoonheidsalon, fysiotherapeut, sauna, zonnebank- en nagelstudio uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie voor zover het betreft de sporthal aan de Skagerrak in Bornholm;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen en water.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### **9.2 Bouwregels**

**9.2.1** Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.

**9.2.2** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

### **9.3 Wijzigingsbevoegdheid**

**9.3.1** Burgemeester en wethouders kunnen het gebied dat op de plankaart is aangegeven met 'wijzigingsbevoegdheid 3' wijzigen in de bestemmingen Wonen-1, Wonen-2, Wonen-3, Wonen-4, Groen, Water, Tuin, Verkeer-Verblijf en Maatschappelijk, met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen moet passen binnen het gemeentelijk en provinciaal volkshuisvestingsbeleid;
- b. zorg dient te worden gedragen voor een goede stedenbouwkundige inpassing;
- c. het ter zake bepaalde in deze betreffende bestemmingen in acht wordt genomen, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte bij de wijziging worden bepaald.

**9.3.2** Bij de voorbereiding van de onder 9.3.1 bedoelde wijzigingsbevoegdheid zal voor zover noodzakelijk onderzoek worden verricht naar de aspecten geluid, veiligheid, bodem, water, archeologie, ecologie, luchtkwaliteit en overige relevante milieutechnische aspecten.

**9.3.3** Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.



## **Artikel 10: Tuin**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

De in de bestemming begrepen gronden dienen niet als erf te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken van 13 juli 2002.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### **10.2 Bouwregels**

**10.2.1** Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd.

**10.2.2** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m.

### **10.3 Ontheffing van de bouwregels**

**10.3.1** Burgemeester en wethouders kunnen, op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing en mits

- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 10.2.1:  
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel van op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximaal 0,25 m meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m;

- b. lid 10.2.1:  
voor het bouwen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen,  
met dien verstande dat:
1. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde  
gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet  
minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
  2. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet  
minder dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze  
minder is;
  3. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen, dan wel de  
bestaande goothoogte indien deze meer is;
  4. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de  
bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
  5. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 m<sup>2</sup> bedragen,  
dan de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;
  6. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan de  
oppervlakte van het hoofdgebouw;
  7. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd,  
dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

## **Artikel 11:Verkeer**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor doorgaand verkeer;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeer- en groenvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat:

- e. behoudens verbeteringen met het oog op de verkeersveiligheid en/of vermindering van geluidsoverlast het wegprofiel wat betreft de ligging, de breedte van rijbanen en het aantal rijstroken blijft gehandhaafd;
- f. in de bestemming de bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen zoals bermbeplanting, bushaltes en dergelijk begrepen zijn.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### **11.2 Bouwregels**

**11.2.1** Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.

**11.2.2** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer dan 3 m bedraagt. De hoogte van de fiets-/voetbrug bedraagt niet meer dan 15 m.

### **11.3 Specifieke gebruiksregels**

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken dan wel te laten gebruiken in strijd met de in lid 11.1 gegeven bestemmingsomschrijving. Als gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving wordt in ieder geval aangemerkt:

- het inrichten of verbreden van wegen in afwijking van het op de plankaart aangeduide dwarsprofiel.

### **11.4 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;

- de verkeersveiligheid;
- ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 11.3.

## **Artikel 12:Verkeer - Railverkeer**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegen, met daarbij inbegrepen bermen, spoorwegovergangen en dergelijke;
- b. voorzieningen ten behoeve van onderhoud en beheer;
- c. voorzieningen ten behoeve van passagiers;
- d. parkeer- en groenvoorzieningen;
- e. verkeer- en verblijfsvoorzieningen.

met de daarbijbehorende:

- f. fiets- en voetpaden;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. water.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### **12.2 Bouwregels**

**12.2.1** Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.

**12.2.2** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het railverkeer, niet meer dan 3 m bedraagt.



## **Artikel 13:Verkeer - Verblijf**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor intern en doorgaand verkeer;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeer- en groenvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. garageboxen, uitsluitend voor zover de gronden op de plankaart als zodanig zijn aangeduid;

met dien verstande dat:

- f. behoudens verbeteringen met het oog op de verkeersveiligheid en/of vermindering van geluidsoverlast het wegprofiel wat betreft de ligging, de breedte van rijbanen en het aantal rijstroken blijft gehandhaafd;
- g. in de bestemming zijn de bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen zoals bermbeplanting, bushaltes en dergelijk begrepen.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### **13.2 Bouwregels**

**13.2.1** Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

- a. garageboxen dienen te worden gebouwd op de gronden aangegeven met 'garageboxen';
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

**13.2.2** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer dan 3 m bedraagt.





## **Artikel 14: Water**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en oeverstroken;
- b. waterhuishouding;

met de daarbijbehorende:

- c. voorzieningen ten behoeve van de bediening van kunstwerken;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. groenvoorzieningen;
- f. bruggen en dammen;
- g. kunstobjecten;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. steigers, voor zover de gronden op de plankaart als zodanig zijn aangeduid.

In de bestemming zijn geen ligplaatsen voor woonschepen begrepen.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### **14.2 Bouwregels**

**14.2.1** Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.

**14.2.2** Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is anders dan bouwwerken rechtstreeks ten dienste van het afmeren, geleiding en regeling van het vaarverkeer en ten behoeve van kunstobjecten niet toegestaan. Het bouwen van steigers is toegestaan tot een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup> per woning.



## **Artikel 15: Water - Waterkering**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water - Waterkering' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterkering in de vorm van dijken;
- b. de instandhouding, het onderhoud en de bescherming van de waterkering.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### **15.2 Bouwregels**

**15.2.1** Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.

**15.2.2** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van vlaggenmasten en lichtmasten, geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

### **15.3 Aanlegvergunning**

**15.3.1** Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het ophogen, afgraven en egaliseren van dijklichamen.

**15.3.2** De in lid 15.3.1 bedoelde vergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreft die het normale onderhoud tot doel hebben.

**15.3.3** Voorzover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

**15.3.4** Indien de aanlegvergunning gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de aanlegvergunning voorgelegd aan de dijkbeheerder, met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies.



## **Artikel 16:Wonen - 1A**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 1A' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen en water;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### **16.2 Bouwregels**

**16.2.1** Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per hoofdgebouw één (of in geval van hoekpercelen meerdere) gevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgren(s)(zen) word(t)(en) gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen, voorzover op de plankaart het aantal woningen is aangegeven, bedraagt het aantal woningen per bouwvlak ten hoogste het aantal woningen dat op de plankaart is aangegeven;
- d. de woningen worden vrijstaand gebouwd;
- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- f. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3,50 m, dan wel de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- g. een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**16.2.2** Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen, dan wel de

- bestaande goothoogte indien deze meer is;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
  - e. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 m<sup>2</sup> bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;
  - f. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
  - g. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**16.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt.
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

### **16.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **16.4 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 16.2, sub 1 onder e:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel,

- dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 16.2, sub 2 onder a:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de afstand van de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
  - c. lid 16.2, sub 2 onder a:  
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximaal 0,25 m meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m;
  - d. lid 16.2, sub 2 onder b:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
  - e. lid 16.2, sub 2 onder e:
    - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoefigen;
    - of,
    - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf. Lid 5, sub b blijft overeenkomstig van toepassing.

## 16.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m<sup>2</sup>;
  - het nevengebruik wordt uitgeoefend door iemand anders dan de bewoner van de woning;
  - de activiteiten vergunning- of meldingsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
  - de bedrijfsactiviteiten niet voorkomen in of gelijk zijn te stellen met categorie 1 als vermeld in de bijlage opgenomen staat van bedrijven;
  - de activiteiten betrekking hebben op detailhandel, horeca of seksinrichtingen;
  - de beroeps- of bedrijfsmatig nevengebruik van de bebouwing

nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer of onevenredige parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;

- reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;
- c. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens deze bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- e. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.



## Artikel 17:Wonen - 1B

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1B' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen en water;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### 17.2 Bouwregels

**17.2.1** Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per hoofdgebouw één (of in geval van hoekpercelen meerdere) gevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgren(s)(zen) word(t)(en) gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen, voorzover op de plankaart het aantal woningen is aangegeven, bedraagt het aantal woningen per bouwvlak ten hoogste het aantal woningen dat op de plankaart is aangegeven;
- d. de woningen worden vrijstaand gebouwd;
- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- f. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,50 m, dan wel de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- g. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m, dan wel de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- h. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 60°, dan wel de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze meer of minder bedraagt;
- i. een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**17.2.2** Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel

- van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
  - c. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
  - d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
  - e. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 m<sup>2</sup> bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;
  - f. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
  - g. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**17.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt.
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

### **17.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **17.4 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;

- de verkeersveiligheid;

onthefving verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 17.2, sub 1 onder e:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 17.2, sub 2 onder a:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de afstand van de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
- c. lid 17.2, sub 2 onder a:  
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximaal 0,25 m meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m;
- d. lid 17.2, sub 2 onder b:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- e. lid 17.2, sub 2 onder e:
  - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoeftigen;of,
  - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf. Lid 5, sub b blijft overeenkomstig van toepassing.

## 17.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m<sup>2</sup>;
  - het nevengebruik wordt uitgeoefend door iemand anders dan de bewoner van de woning;
  - de activiteiten vergunning- of meldingplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
  - de bedrijfsactiviteiten niet voorkomen in of gelijk zijn te stellen met

- categorie 1 als vermeld in de bijlage opgenomen staat van bedrijven;
- de activiteiten betrekking hebben op detailhandel, horeca of seksinrichtingen;
  - de beroeps- of bedrijfsmatig nevengebruik van de bebouwing nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer of onevenredige parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  - reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;
- c. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens deze bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- e. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

## **Artikel 18:Wonen - 1C**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 1C' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen en water;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### **18.2 Bouwregels**

**18.2.1** Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per hoofdgebouw één (of in geval van hoekpercelen meerdere) gevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgren(s)(zen) word(t)(en) gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen, voorzover op de plankaart het aantal woningen is aangegeven, bedraagt het aantal woningen per bouwvlak ten hoogste het aantal woningen dat op de plankaart is aangegeven;
- d. de woningen worden vrijstaand gebouwd;
- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- f. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- g. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m, dan wel de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- h. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 60°, dan wel de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze meer of minder bedraagt;
- i. een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**18.2.2** Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel

- van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
  - c. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
  - d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
  - e. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 m<sup>2</sup> bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;
  - f. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
  - g. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**18.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt.
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

### **18.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **18.4 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;

- de verkeersveiligheid;

onthefving verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 18.2, sub 1 onder e:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 18.2, sub 2 onder a:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de afstand van de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
- c. lid 18.2, sub 2 onder a:  
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximaal 0,25 m meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m;
- d. lid 18.2, sub 2 onder b:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- e. lid 18.2, sub 2 onder e:
  - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoeftigen;of,
  - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf. Lid 5, sub b blijft overeenkomstig van toepassing.

## 18.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m<sup>2</sup>;
  - het nevengebruik wordt uitgeoefend door iemand anders dan de bewoner van de woning;
  - de activiteiten vergunning- of meldingplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
  - de bedrijfsactiviteiten niet voorkomen in of gelijk zijn te stellen met

- categorie 1 als vermeld in de bijlage opgenomen staat van bedrijven;
- de activiteiten betrekking hebben op detailhandel, horeca of seksinrichtingen;
  - de beroeps- of bedrijfsmatig nevengebruik van de bebouwing nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer of onevenredige parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  - reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;
- c. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens deze bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- e. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.



## Artikel 19:Wonen - 1D

### 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1D' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen en water;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### 19.2 Bouwregels

**19.2.1** Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per hoofdgebouw één (of in geval van hoekpercelen meerdere) gevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgren(s)(zen) word(t)(en) gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen, voorzover op de plankaart het aantal woningen is aangegeven, bedraagt het aantal woningen per bouwvlak ten hoogste het aantal woningen dat op de plankaart is aangegeven;
- d. de woningen worden vrijstaand gebouwd;
- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- f. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- g. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m, dan wel de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- h. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 60°, dan wel de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze meer of minder bedraagt;
- i. een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**19.2.2** Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel

- van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
  - c. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
  - d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
  - e. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 m<sup>2</sup> bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;
  - f. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
  - g. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**19.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt.
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

### **19.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **19.4 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;

- de verkeersveiligheid;

onthefving verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 19.2, sub 1 onder e:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 19.2, sub 2 onder a:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de afstand van de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
- c. lid 19.2, sub 2 onder a:  
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximaal 0,25 m meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m;
- d. lid 19.2, sub 2 onder b:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- e. lid 19.2, sub 2 onder e:
  - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoeftigen;of,
  - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf. Lid 5, sub b blijft overeenkomstig van toepassing.

## 19.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m<sup>2</sup>;
  - het nevengebruik wordt uitgeoefend door iemand anders dan de bewoner van de woning;
  - de activiteiten vergunning- of meldingplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
  - de bedrijfsactiviteiten niet voorkomen in of gelijk zijn te stellen met

- categorie 1 als vermeld in de bijlage opgenomen staat van bedrijven;
- de activiteiten betrekking hebben op detailhandel, horeca of seksinrichtingen;
  - de beroeps- of bedrijfsmatig nevengebruik van de bebouwing nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer of onevenredige parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  - reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;
- c. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens deze bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- e. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

## **Artikel 20:Wonen - 1E**

### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 1E' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen en water;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### **20.2 Bouwregels**

**20.2.1** Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per hoofdgebouw één (of in geval van hoekpercelen meerdere) gevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgren(s)(zen) word(t)(en) gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen, voorzover op de plankaart het aantal woningen is aangegeven, bedraagt het aantal woningen per bouwvlak ten hoogste het aantal woningen dat op de plankaart is aangegeven;
- d. de woningen worden vrijstaand gebouwd;
- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- f. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5 m, dan wel de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- g. een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**20.2.2** Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen, dan wel de

- bestaande goothoogte indien deze meer is;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
  - e. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 m<sup>2</sup> bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;
  - f. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
  - g. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**20.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt.
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

### **20.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **20.4 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 20.2, sub 1 onder e:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel,

- dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 20.2, sub 2 onder a:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de afstand van de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
- c. lid 20.2, sub 2 onder a:  
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximaal 0,25 m meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m;
- d. lid 20.2, sub 2 onder b:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- e. lid 20.2, sub 2 onder e:
- ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoefigen;
- of,
- ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf. Lid 5, sub b blijft overeenkomstig van toepassing.

## 20.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
- de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m<sup>2</sup>;
  - het nevengebruik wordt uitgeoefend door iemand anders dan de bewoner van de woning;
  - de activiteiten vergunning- of meldingplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
  - de bedrijfsactiviteiten niet voorkomen in of gelijk zijn te stellen met categorie 1 als vermeld in de bijlage opgenomen staat van bedrijven;
  - de activiteiten betrekking hebben op detailhandel, horeca of seksinrichtingen;
  - de beroeps- of bedrijfsmatig nevengebruik van de bebouwing

nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer of onevenredige parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;

- reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;
- c. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens deze bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- e. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.



## Artikel 21:Wonen - 1F

### 21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1F' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen en water;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### 21.2 Bouwregels

**21.2.1** Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. per hoofdgebouw zal één (of in geval van hoekpercelen meerdere) gevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgren(s)(zen) word(t)(en) gebouwd, met uitzondering van de gronden die op de plankaart zijn aangeduid met 'wierdekavels';
- d. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen, voorzover op de plankaart het aantal woningen is aangegeven, bedraagt het aantal woningen per bouwvlak ten hoogste het aantal woningen dat op de plankaart is aangegeven;
- e. de woningen worden vrijstaand gebouwd;
- f. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- g. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,50 m, dan wel de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- h. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 7,50 m, dan wel de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- i. een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is;
- j. uitsluitend voor zover de gronden zijn aangeduid met 'wierdekavels' mag het bouwvlak voor maximaal 300 m<sup>2</sup> bebouwd worden;
- k. het hoofdgebouw wordt voorzien van een kap, met dien verstande dat de gronden die zijn aangeduid met 'wierdekavels' ook een plat dak is toegestaan waarvan het oppervlak van de opbouw maximaal 50% van het begane grondoppervlak bedraagt;

**21.2.2** Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
- e. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 m<sup>2</sup> bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;
- f. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- g. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**21.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt.
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

### **21.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **21.4 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 21.2, sub 1 onder f:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 21.2, sub 2 onder a:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de afstand van de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
- c. lid 21.2, sub 2 onder a:  
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximaal 0,25 m meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m;
- d. lid 21.2, sub 2 onder b:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- e. lid 21.2, sub 2 onder e:
  - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoefigen;of,
  - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf. Lid 5, sub b blijft overeenkomstig van toepassing.

## 21.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m<sup>2</sup>;
  - het nevengebruik wordt uitgeoefend door iemand anders dan de

- bewoner van de woning;
  - de activiteiten vergunning- of meldingsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
  - de bedrijfsactiviteiten niet voorkomen in of gelijk zijn te stellen met categorie 1 als vermeld in de bijlage opgenomen staat van bedrijven;
  - de activiteiten betrekking hebben op detailhandel, horeca of seksinrichtingen;
  - de beroeps- of bedrijfsmatig nevengebruik van de bebouwing nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer of onevenredige parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  - reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;
- c. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens deze bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- e. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

## Artikel 22:Wonen - 2A

### 22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2A' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen en water;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### 22.2 Bouwregels

**22.2.1** Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per hoofdgebouw één (of in geval van hoekpercelen meerdere) gevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgren(s)(zen) word(t)(en) gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen, voorzover op de plankaart het aantal woningen is aangegeven, bedraagt het aantal woningen per bouwvlak ten hoogste het aantal woningen dat op de plankaart is aangegeven;
- d. de woningen worden vrijstaand en/of twee aaneen gebouwd;
- e. de afstand van de vrijstaande zijgevels tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- f. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3,50 m, dan wel de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- g. een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**22.2.2** Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen, dan wel de

- bestaande goothoogte indien deze meer is;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
  - e. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 m<sup>2</sup> bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;
  - f. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
  - g. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**22.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt.
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

### **22.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **22.4 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 22.2, sub 1 onder e:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel,

- dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 22.2, sub 2 onder a:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de afstand van de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
  - c. lid 22.2, sub 2 onder a:  
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximaal 0,25 m meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m;
  - d. lid 22.2, sub 2 onder b:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
  - e. lid 22.2, sub 2 onder e:
    - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoefigen;of,
    - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf. Lid 5, sub b blijft overeenkomstig van toepassing.

## 22.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m<sup>2</sup>;
  - het nevengebruik wordt uitgeoefend door iemand anders dan de bewoner van de woning;
  - de activiteiten vergunning- of meldingplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
  - de bedrijfsactiviteiten niet voorkomen in of gelijk zijn te stellen met categorie 1 als vermeld in de bijlage opgenomen staat van bedrijven;
  - de activiteiten betrekking hebben op detailhandel, horeca of seksinrichtingen;
  - de beroeps- of bedrijfsmatig nevengebruik van de bebouwing

nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer of onevenredige parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;

- reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;
- c. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens deze bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- e. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.



## Artikel 23:Wonen - 2B

### 23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2B' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen en water;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### 23.2 Bouwregels

**23.2.1** Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per hoofdgebouw één (of in geval van hoekpercelen meerdere) gevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgren(s)(zen) word(t)(en) gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen, voorzover op de plankaart het aantal woningen is aangegeven, bedraagt het aantal woningen per bouwvlak ten hoogste het aantal woningen dat op de plankaart is aangegeven;
- d. de woningen worden vrijstaand en/of twee aaneen gebouwd;
- e. de afstand van de vrijstaande zijgevels tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- f. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,50 m, dan wel de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- g. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m, dan wel de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- h. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 60°, dan wel de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze meer of minder bedraagt;
- i. een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**23.2.2** Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel

- van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
  - c. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
  - d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
  - e. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 m<sup>2</sup> bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;
  - f. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
  - g. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**23.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt.
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

### **23.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **23.4 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;

- de verkeersveiligheid;

onthefving verlenen van het bepaalde in:

- lid 23.2, sub 1 onder e:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- lid 23.2, sub 2 onder a:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de afstand van de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
- lid 23.2, sub 2 onder a:  
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximaal 0,25 m meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m;
- lid 23.2, sub 2 onder b:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- lid 23.2, sub 2 onder e:
  - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoeftigen;of,
  - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf. Lid 5, sub b blijft overeenkomstig van toepassing.

### **23.5 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m<sup>2</sup>;
  - het nevengebruik wordt uitgeoefend door iemand anders dan de bewoner van de woning;
  - de activiteiten vergunning- of meldingplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
  - de bedrijfsactiviteiten niet voorkomen in of gelijk zijn te stellen met

- categorie 1 als vermeld in de bijlage opgenomen staat van bedrijven;
- de activiteiten betrekking hebben op detailhandel, horeca of seksinrichtingen;
  - de beroeps- of bedrijfsmatig nevengebruik van de bebouwing nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer of onevenredige parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  - reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;
- c. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens deze bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- e. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

## Artikel 24:Wonen - 2C

### 24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2C' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen en water;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### 24.2 Bouwregels

**24.2.1** Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per hoofdgebouw één (of in geval van hoekpercelen meerdere) gevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgren(s)(zen) word(t)(en) gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen, voorzover op de plankaart het aantal woningen is aangegeven, bedraagt het aantal woningen per bouwvlak ten hoogste het aantal woningen dat op de plankaart is aangegeven;
- d. de woningen worden vrijstaand en/of twee aaneen gebouwd;
- e. de afstand van de vrijstaande zijgevels tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- f. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- g. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m, dan wel de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- h. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 60°, dan wel de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze meer of minder bedraagt;
- i. uitsluitend voor zover de gronden zijn aangeduid met 'specifieke aanduiding – lessenaarsdak' zal de bebouwing worden uitgevoerd met een lessenaarsdak waarvan de hoge zijde in de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
- j. uitsluitend voor zover de gronden zijn aangeduid met 'nokrichting' dient de nokrichting van de bebouwing haaks op de weg te worden geplaatst;

- k. een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**24.2.2** Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
- e. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 m<sup>2</sup> bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;
- f. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- g. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**24.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt.
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

### **24.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 24.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 24.2, sub 1 onder e:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 24.2, sub 2 onder a:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de afstand van de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
- c. lid 24.2, sub 2 onder a:  
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximaal 0,25 m meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m;
- d. lid 24.2, sub 2 onder b:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- e. lid 24.2, sub 2 onder e:
  - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoefigen;of,
  - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf. Lid 5, sub b blijft overeenkomstig van toepassing.

#### 24.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;

- de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m<sup>2</sup>;
  - het nevengebruik wordt uitgeoefend door iemand anders dan de bewoner van de woning;
  - de activiteiten vergunning- of meldingsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
  - de bedrijfsactiviteiten niet voorkomen in of gelijk zijn te stellen met categorie 1 als vermeld in de bijlage opgenomen staat van bedrijven;
  - de activiteiten betrekking hebben op detailhandel, horeca of seksinrichtingen;
  - de beroeps- of bedrijfsmatig nevengebruik van de bebouwing nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer of onevenredige parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  - reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;
- c. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens deze bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- e. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.



## Artikel 25:Wonen - 2D

### 25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2D' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen en water;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### 25.2 Bouwregels

**25.2.1** Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per hoofdgebouw één (of in geval van hoekpercelen meerdere) gevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgren(s)(zen) word(t)(en) gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen, voorzover op de plankaart het aantal woningen is aangegeven, bedraagt het aantal woningen per bouwvlak ten hoogste het aantal woningen dat op de plankaart is aangegeven;
- d. de woningen worden vrijstaand en/of twee aaneen gebouwd;
- e. de afstand van de vrijstaande zijgevels tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- f. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,50 m, dan wel de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- g. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 7,50 m, dan wel de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- h. een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**25.2.2** Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder

- dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
  - d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
  - e. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 m<sup>2</sup> bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;
  - f. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
  - g. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**25.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt.
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

### **25.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **25.4 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 25.2, sub 1 onder e:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 25.2, sub 2 onder a:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de afstand van de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
- c. lid 25.2, sub 2 onder a:  
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximaal 0,25 m meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m;
- d. lid 25.2, sub 2 onder b:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- e. lid 25.2, sub 2 onder e:
  - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoefigen;
 of,
  - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf. Lid 5, sub b blijft overeenkomstig van toepassing.

## 25.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m<sup>2</sup>;
  - het nevengebruik wordt uitgeoefend door iemand anders dan de bewoner van de woning;
  - de activiteiten vergunning- of meldingplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
  - de bedrijfsactiviteiten niet voorkomen in of gelijk zijn te stellen met categorie 1 als vermeld in de bijlage opgenomen staat van bedrijven;
  - de activiteiten betrekking hebben op detailhandel, horeca of

- seksinrichtingen;
- de beroeps- of bedrijfsmatig nevengebruik van de bebouwing nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer of onevenredige parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  - reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;
- c. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens deze bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- e. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

**Artikel 26: Wonen - 2E (bestemming is vervallen i.v.m. wijziging)**



## Artikel 27:Wonen - 3A

### 27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3A' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen en water;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### 27.2 Bouwregels

**27.2.1** Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per hoofdgebouw één (of in geval van hoekpercelen meerdere) gevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgren(s)(zen) word(t)(en) gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen, voorzover op de plankaart het aantal woningen is aangegeven, bedraagt het aantal woningen per bouwvlak ten hoogste het aantal woningen dat op de plankaart is aangegeven;
- d. de woningen worden twee aaneen en/of aaneengesloten gebouwd;
- e. de afstand van de vrijstaande zijgevels tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- f. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,50 m, dan wel de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- g. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m, dan wel de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- h. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 60°, dan wel de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze meer of minder bedraagt;
- i. een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**27.2.2** Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel

- van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
  - c. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
  - d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
  - e. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 m<sup>2</sup> bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;
  - f. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
  - g. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**27.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt.
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

### **27.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **27.4 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;



- de verkeersveiligheid;

onthefing verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 27.2, sub 1 onder e:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 27.2, sub 2 onder a:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de afstand van de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
- c. lid 27.2, sub 2 onder a:  
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximaal 0,25 m meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m;
- d. lid 27.2, sub 2 onder b:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- e. lid 27.2, sub 2 onder e:
  - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoeftigen;of,
  - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf. Lid 5, sub b blijft overeenkomstig van toepassing.

## 27.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m<sup>2</sup>;
  - het nevengebruik wordt uitgeoefend door iemand anders dan de bewoner van de woning;
  - de activiteiten vergunning- of meldingplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
  - de bedrijfsactiviteiten niet voorkomen in of gelijk zijn te stellen met

- categorie 1 als vermeld in de bijlage opgenomen staat van bedrijven;
- de activiteiten betrekking hebben op detailhandel, horeca of seksinrichtingen;
  - de beroeps- of bedrijfsmatig nevengebruik van de bebouwing nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer of onevenredige parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  - reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;
- c. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens deze bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- e. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

## **Artikel 28:Wonen - 3B**

### **28.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 3B' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen en water;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### **28.2 Bouwregels**

**28.2.1** Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per hoofdgebouw één (of in geval van hoekpercelen meerdere) gevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgren(s)(zen) word(t)(en) gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen, voorzover op de plankaart het aantal woningen is aangegeven, bedraagt het aantal woningen per bouwvlak ten hoogste het aantal woningen dat op de plankaart is aangegeven;
- d. de woningen worden twee aaneen en/of aaneengesloten gebouwd;
- e. de afstand van de vrijstaande zijgevels tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- f. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- g. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m, dan wel de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- h. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 60°, dan wel de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze meer of minder bedraagt;
- i. een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**28.2.2** Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel

- van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
  - c. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
  - d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
  - e. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 m<sup>2</sup> bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;
  - f. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
  - g. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**28.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt.
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

### **28.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **28.4 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;

- de verkeersveiligheid;

onthefving verlenen van het bepaalde in:

- lid 28.2, sub 1 onder e:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- lid 28.2, sub 2 onder a:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de afstand van de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
- lid 28.2, sub 2 onder a:  
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximaal 0,25 m meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m;
- lid 28.2, sub 2 onder b:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- lid 28.2, sub 2 onder e:
  - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoeftigen;of,
  - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf. Lid 5, sub b blijft overeenkomstig van toepassing.

## 28.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m<sup>2</sup>;
  - het nevengebruik wordt uitgeoefend door iemand anders dan de bewoner van de woning;
  - de activiteiten vergunning- of meldingplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
  - de bedrijfsactiviteiten niet voorkomen in of gelijk zijn te stellen met

- categorie 1 als vermeld in de bijlage opgenomen staat van bedrijven;
- de activiteiten betrekking hebben op detailhandel, horeca of seksinrichtingen;
  - de beroeps- of bedrijfsmatig nevengebruik van de bebouwing nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer of onevenredige parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  - reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;
- c. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens deze bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- e. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

## **Artikel 29:Wonen - 3C**

### **29.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 3C' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen en water;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### **29.2 Bouwregels**

**29.2.1** Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per hoofdgebouw één (of in geval van hoekpercelen meerdere) gevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgren(s)(zen) word(t)(en) gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen, voorzover op de plankaart het aantal woningen is aangegeven, bedraagt het aantal woningen per bouwvlak ten hoogste het aantal woningen dat op de plankaart is aangegeven;
- d. de woningen worden twee aaneen en/of aaneengesloten gebouwd;
- e. de afstand van de vrijstaande zijgevels tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- f. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,50 m, dan wel de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- g. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 7,50 m, dan wel de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- h. een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**29.2.2** Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder

- dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
  - d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
  - e. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 m<sup>2</sup> bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;
  - f. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
  - g. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**29.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt.
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

### **29.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **29.4 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

ontheffing verlenen van het bepaalde in:



- a. lid 29.2, sub 1 onder e:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 29.2, sub 2 onder a:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de afstand van de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
- c. lid 29.2, sub 2 onder a:  
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximaal 0,25 m meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m;
- d. lid 29.2, sub 2 onder b:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- e. lid 29.2, sub 2 onder e:
  - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoefenden;
 of,
  - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf. Lid 5, sub b blijft overeenkomstig van toepassing.

## 29.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m<sup>2</sup>;
  - het nevengebruik wordt uitgeoefend door iemand anders dan de bewoner van de woning;
  - de activiteiten vergunning- of meldingplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
  - de bedrijfsactiviteiten niet voorkomen in of gelijk zijn te stellen met categorie 1 als vermeld in de bijlage opgenomen staat van bedrijven;
  - de activiteiten betrekking hebben op detailhandel, horeca of

- seksinrichtingen;
- de beroeps- of bedrijfsmatig nevengebruik van de bebouwing nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer of onevenredige parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  - reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;
- c. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens deze bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- e. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

## **Artikel 30:Wonen - 3D**

### **30.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 3D' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen en water;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### **30.2 Bouwregels**

**30.2.1** Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per hoofdgebouw één (of in geval van hoekpercelen meerdere) gevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgren(s)(zen) word(t)(en) gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen, voorzover op de plankaart het aantal woningen is aangegeven, bedraagt het aantal woningen per bouwvlak ten hoogste het aantal woningen dat op de plankaart is aangegeven;
- d. de woningen worden twee aaneen en/of aaneengesloten gebouwd;
- e. de afstand van de vrijstaande zijgevels tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- f. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt, met dien verstande dat voor maximaal de helft van de breedte van de voorgevel van de woning een verhoogde goothoogte dient te worden aangehouden;
- g. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m, dan wel de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- h. een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**30.2.2** Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de

- bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
  - c. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
  - d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
  - e. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 m<sup>2</sup> bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;
  - f. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
  - g. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**30.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt.
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

### **30.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **30.4 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

onthefving verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 30.2, sub 1 onder e:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 30.2, sub 2 onder a:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de afstand van de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
- c. lid 30.2, sub 2 onder a:  
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximaal 0,25 m meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m;
- d. lid 30.2, sub 2 onder b:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- e. lid 30.2, sub 2 onder e:
  - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoefigen;
  - of,
  - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf. Lid 5, sub b blijft overeenkomstig van toepassing.

### **30.5 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m<sup>2</sup>;
  - het nevengebruik wordt uitgeoefend door iemand anders dan de bewoner van de woning;
  - de activiteiten vergunning- of meldingsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
  - de bedrijfsactiviteiten niet voorkomen in of gelijk zijn te stellen met categorie 1 als vermeld in de bijlage opgenomen staat van

- bedrijven;
- de activiteiten betrekking hebben op detailhandel, horeca of seksinrichtingen;
  - de beroeps- of bedrijfsmatig nevengebruik van de bebouwing nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer of onevenredige parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  - reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;
- c. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens deze bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- e. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

## **Artikel 31:Wonen - 3E**

### **31.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 3E' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen en water;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### **31.2 Bouwregels**

**31.2.1** Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per hoofdgebouw één (of in geval van hoekpercelen meerdere) gevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgren(s)(zen) word(t)(en) gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen, voorzover op de plankaart het aantal woningen is aangegeven, bedraagt het aantal woningen per bouwvlak ten hoogste het aantal woningen dat op de plankaart is aangegeven;
- d. de woningen worden twee aaneen en/of aaneengesloten gebouwd;
- e. de afstand van de vrijstaande zijgevels tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- f. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3,50 m, dan wel de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- g. een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**31.2.2** Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen, dan wel de

- bestaande goothoogte indien deze meer is;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
  - e. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 m<sup>2</sup> bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;
  - f. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
  - g. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

**31.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt.
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

### **31.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **31.4 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 31.2, sub 1 onder e:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel,



- dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 31.2, sub 2 onder a:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de afstand van de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
  - c. lid 31.2, sub 2 onder a:  
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximaal 0,25 m meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m;
  - d. lid 31.2, sub 2 onder b:  
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
  - e. lid 31.2, sub 2 onder e:
    - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoefigen;of,
    - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 45 m<sup>2</sup>, mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf. Lid 5, sub b blijft overeenkomstig van toepassing.

### 31.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m<sup>2</sup>;
  - het nevengebruik wordt uitgeoefend door iemand anders dan de bewoner van de woning;
  - de activiteiten vergunning- of meldingsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
  - de bedrijfsactiviteiten niet voorkomen in of gelijk zijn te stellen met categorie 1 als vermeld in de bijlage opgenomen staat van bedrijven;
  - de activiteiten betrekking hebben op detailhandel, horeca of seksinrichtingen;
  - de beroeps- of bedrijfsmatig nevengebruik van de bebouwing

nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer of onevenredige parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;

- reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;
- c. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens deze bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- e. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

## Artikel 32: Wonen - Woongebouw

### 32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen en water;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

### 32.2 Bouwregels

**32.2.1** Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen, voorzover op de plankaart het aantal woningen is aangegeven, bedraagt het aantal woningen per bouwvlak ten hoogste het aantal woningen dat op de plankaart is aangegeven;
- c. de woningen worden gestapeld gebouwd;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
- e. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage.
- f. uitsluitend voor zover de gronden zijn aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding – 1' gelden de volgende regels:
  - per bouwvlak mag maximaal 1 gebouw worden gebouwd met een maximale breedte en diepte van 24 m, uitgezonderd balkons en overstekken;
  - de verhouding hoogte:breedte is minimaal 5:3, waarbij de hoogte exclusief bekroning en de breedte exclusief balkons en overstekken gerekend dienen te worden;
  - het gebouw dient voorzien te zijn van een bekroning met minimaal 50% van het oppervlak hellende dakvlakken en een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 50°;
  - de plint is duidelijk herkenbaar en wordt uitgevoerd in twee bouwlagen
- g. uitsluitend voor zover de gronden zijn aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding – 2' gelden de volgende regels:
  - de goothoogte bedraagt niet meer dan 7,50 meter en de

- bouwhoogte niet meer dan 11 meter
- een plat dak is toegestaan voor maximaal 30% van het begane vloeroppervlak;

**32.2.2** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt.
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

### **32.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **32.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m<sup>2</sup>;
  - het nevengebruik wordt uitgeoefend door iemand anders dan de bewoner van de woning;
  - de activiteiten vergunning- of meldingsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
  - de bedrijfsactiviteiten niet voorkomen in of gelijk zijn te stellen met categorie 1 als vermeld in de bijlage opgenomen staat van

- bedrijven;
- de activiteiten betrekking hebben op detailhandel, horeca of seksinrichtingen;
  - de beroeps- of bedrijfsmatig nevengebruik van de bebouwing nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer of onevenredige parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  - reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;
- c. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens deze bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- e. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.



## **Artikel 33: Wonen - Uit te werken**

### **33.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen en water;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen.

Onder verkeers- en verblijfsdoeleinden zijn, wegen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen en bermen begrepen.

### **33.2 Beschrijving in hoofdlijnen**

Alvorens tot uitwerking zal worden overgegaan, dient onderzoek te worden verricht naar een goede stedenbouwkundige inpassing en, voor zover noodzakelijk, naar de aspecten geluid, veiligheid, bodem, water, archeologie, ecologie, luchtkwaliteit en overige relevante milieutechnische aspecten.

### **33.3 Uitwerkingsregels**

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met in achtneming van de volgende regels:

- a. bij de uitwerking wordt een bouwvlak bepaald waarbinnen de woningen moeten worden gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 150;
- c. de woningen mogen vrijstaand, twee aaneen en in aaneengesloten bouwvorm worden gebouwd;
- d. op hoeklocaties mogen woningen gestapeld worden gebouwd als stedenbouwkundige accenten;
- e. de maatvoering van de woningen dient aan te sluiten bij de bebouwde omgeving;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden mag niet worden belemmerd door de te realiseren woonfunctie.

#### **33.3.1 Voorlopig bouwverbod**

Zolang en voor zover de bedoelde uitwerking niet in werking is getreden, mogen er geen bouwwerken worden gebouwd.

#### **33.3.2 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van de bouwregel indien het bouwplan in overeenstemming is met een ontwerp-uitwerkingsplan.



## **Artikel 34: Leiding - Gas (dubbelbestemming)**

### **34.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en de instandhouding van een ondergrondse hoge druk hoofdaardgastransportleiding in het plangebied.

### **34.2 Bouwregels**

**34.2.1** In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

**34.2.2** Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

**34.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

### **34.3 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 34.2 sub 1 en lid 34.2 sub 2 en toestaan dat de in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen genoemde gebouwen worden gebouwd, mits uit vooraf ingewonnen advies bij de betreffende leidingbeheerder is gebleken dat hiertegen uit oogpunt van doelmatig leidingbeheer geen bezwaar bestaat;
- b. het bepaalde in lid 34.2 sub 1 en lid 34.2 sub 3 en toestaan dat de in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits uit vooraf ingewonnen advies bij de betreffende leidingbeheerder is gebleken dat hiertegen uit oogpunt van doelmatig leidingbeheer geen bezwaar bestaat.



## **Artikel 35: Leiding - Riool (dubbelbestemming)**

### **35.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een rioolpersleiding.

### **35.2 Bouwregels**

**35.2.1** In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

**35.2.2** Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

**35.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

### **35.3 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 35.2 sub 1 en lid 35.2 sub 2 en toestaan dat de in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen genoemde gebouwen worden gebouwd, mits uit vooraf ingewonnen advies bij de betreffende leidingbeheerder is gebleken dat hiertegen uit oogpunt van doelmatig leidingbeheer geen bezwaar bestaat;
- b. het bepaalde in lid 35.2 sub 1 en lid 35.2 sub 3 en toestaan dat de in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits uit vooraf ingewonnen advies bij de betreffende leidingbeheerder is gebleken dat hiertegen uit oogpunt van doelmatig leidingbeheer geen bezwaar bestaat.



## **Artikel 36:Anti-dubbelregel**

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



## **Artikel 37: Vrijwaringszone - Dijk**

**37.1** De voor 'Vrijwaringszone - Dijk' aangegeven gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), mede bestemd voor een strook van 100 meter breed ter bescherming van de waterkering met de daarbijbehorende terreinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **37.2 Bouwregels**

**37.2.1** In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze aanduiding. Deze bepaling is niet van toepassing op bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**37.2.2** De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming, zal ten hoogste 10 m bedragen.

### **37.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van werking van de waterkering, nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

### **37.4 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de werking van de waterkering, ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 37.2 sub 1 voor het realiseren van bouwwerken die ingevolge de basisbestemming zijn toegestaan, mits vooraf positief advies is ontvangen van het Waterschap Noorderzijlvest en wordt voldaan aan de volgende onderverdeling binnen deze aanduidingszone:

- binnen een zone van 5 meter vanaf de aanduidingsgrens waar deze grenst aan de bestemming 'Water - Waterkering':
  - alleen bebouwing van zwaar maatschappelijk belang waarvan aangetoond is dat deze niet elders plaats kan vinden en vooraf medewerking is verleend door Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen;
- binnen de volgende 70 meter:
  - alleen bebouwing waarvan is aangetoond dat deze de bestaande of toekomstige waterkering niet nadelig beïnvloedt;
- binnen de volgende 25 meter:
  - alleen bebouwing waarvan is aangetoond dat deze de stabiliteit van de waterkering niet nadelig beïnvloedt.





## Artikel 38: Algemene ontheffingsregels

**38.1** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de op de plankaart of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
  - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedraagt;
- e. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 40 m mag bedragen, met dien verstande dat:
  - de noodzaak voor plaatsing van de antenne is aangetoond waarbij het gedeelde gebruik van masten moet zijn overwogen;
  - bebouwingsbeeld van de omgeving niet wordt verstoord;
  - de antenne in de onmiddellijke nabijheid van hoge gebouwen en/of bouwwerken of langs grote infrastructurele lijnen (zoals hoogspanningsleidingen en (spoor)wegen) wordt geplaatst.

**38.2** De onder lid 38.1 bedoelde ontheffingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- de verkeersveiligheid;
- het straat- en bebouwingsbeeld.



## **Artikel 39: Algemene wijzigingsregels**

- 39.1** Burgemeester en wethouders kunnen het plan ex artikel 3.6 Wro wijzigen ten behoeve van:
- a. de bouw van een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolgemaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken van openbaar nut tot een maximum inhoud van 400 m<sup>3</sup> en een maximum bouwhoogte van 4 m;
  - b. de herinrichting en de verbetering van de woningkwaliteit, mits:
    - van de hoofdgebouwen het aantal bouwlagen met niet meer dan één toeneemt;
    - het bebouwde oppervlak per door wegen omsloten gebied met niet meer dan 10% toeneemt en het aantal woningen binnen dat gebied met niet meer dan 10% wijzigt;
    - van de ontsluiting voor motorvoertuigen de begrenzing van de rijbaan, behoudens bij aansluiting op andere wegen, met niet meer dan 2 m wordt verlegd.
- 39.2** De onder lid 39.1 bedoelde wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- 39.3** De onder lid 39.1, sub b bedoelde wijziging is bedoeld voor herstructureringsgebieden. Deze wijziging moet passen binnen het provinciaal en gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.
- 39.4** Op de voorbereiding van het besluit tot wijziging is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.



## **Artikel 40:Overgangsrecht**

### **40.1 Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan 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. Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Lid 40.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### **40.2 Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 40.2 sub 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 lid 40.2 sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 40.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



## **Artikel 41: Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als: 'Regels, behorende bij het bestemmingsplan **Delfzijl - Kern Noord**, gemeente Delfzijl'.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad d.d. 10 juni onder nummer 4

J.H. Menninga, plv.voorzitter

O. Rijkens , griffier