

## **BIJLAGE 2**

**Van toepassing zijnde regels na  
wijziging in de bestemming fK cbYbf**

## **Artikel .....: Wonen**

### **Bestemmingsomschrijving**

- A. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
  2. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen; waarbij het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de waardevolle houtsingels wordt nagestreefd; met daaraan ondergeschikt:
  3. wegen, straten en paden;
  4. parkeervoorzieningen;
  5. groenvoorzieningen;
  6. sloten, bermen en beplanting; met de daarbijbehorende:
  7. tuinen, erven en terreinen;
  8. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **Bouwregels**

- B. 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. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
  - d. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
  - e. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.
2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
  - b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 70 m<sup>2</sup> bedragen, met inachtneming van de volgende regel:
    - de gezamenlijke oppervlakte zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;
  - c. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aangebouwde overkapping zal ten hoogste gelijk

- zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of een vrijstaande overkapping zal ten hoogste 3,30 m bedragen.
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
  - b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

### **Nadere eisen**

- C. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
1. de woonsituatie;
  2. de landschappelijke waarden;
  3. de milieusituatie;
  4. de verkeersveiligheid;
  5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

### **Ontheffing van de bouwregels**

- D. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, ontheffing verlenen van:
1. het bepaalde in lid B sub 1 onder b en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
    - de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
  2. het bepaalde in lid B sub 1 onder d en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd c.q. dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
  3. het bepaalde in lid B sub 1 onder e en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen wordt verhoogd tot ten hoogste 80°;
  4. het bepaalde in lid B sub 2 onder a en toestaan dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping minder dan 1,00 m achter

dan wel vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan wordt gebouwd.

5. het bepaalde in lid B sub 2 onder c en toestaan dat de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aangebouwde overkapping wordt verhoogd, mits:
  - dit voor een hoofdgebouw vanuit architectonische overwegingen aanvaardbaar is en de verhoging bijdraagt tot een ruimtelijke versterking van een straat of straatwand;

### **Specifieke gebruiksregels**

- E. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:
  1. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
  2. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
  3. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid, anders dan in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep;
  4. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
    - a. meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel;
    - b. meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>.

### **Ontheffing van de gebruiksregels**

- F. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:
  1. het bepaalde in lid I onder en toestaan dat vrijstaande bijgebouwen worden gebruikt als woning, mits:
    - a. er aantoonbaar sprake is van een zorgbehoefte, welke tijdelijk van aard is;
    - b. er sprake blijft van één huishouden;
    - c. het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte geen onevenredige afbreuk doet aan de woonsituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  2. het bepaalde in lid I onder 3 en toestaan dat de gebouwen worden gebruikt ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, mits:
    - a. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
    - b. de woonfunctie niet onevenredig wordt aangetast;

- c. het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast;
- d. er voldoende bergruimte in of bij de woning overblijft;
- e. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval de hoofdbewoner(s) van de woning. Ten behoeve van ondersteuning (o.a. administratie) mogen maximaal 2 personen in dienst zijn. De bedrijfstechnische of -economische noodzaak hiertoe moet worden aangetoond;
- f. het niet gaat om vormen van detailhandel en/of horeca;
- g. het parkeren op eigen erf plaatsvindt. Indien dit niet mogelijk is, mag de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de voorgenomen activiteit niet onevenredig toenemen;
- h. de verkeersdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt.

### **Aanlegvergunning**

- G. 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
  - het geheel of gedeeltelijk verwijderen van (hout)singels.
- 2. Het bepaalde in sublid 1 is niet van toepassing op werkzaamheden die:
  - a. het normale onderhoud betreffen;
  - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.
- 3. De in sublid 1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:
  - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied.