

Punt 9. : Vaststelling bestemmingsplan "De  
Blokken-Westzone"

## Aan de raad

### **Samenvatting:**

*Vanaf zaterdag 17 augustus 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan "De Blokken-Westzone" gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode heeft niemand gebruik gemaakt van de geboden gelegenheid om bij uw raad een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmings-plan in te dienen.*

*Het bestemmingsplan omvat het gebied langs de Helmersstraat, de Nicolaas Beetsstraat en de Rijssensestraat, waar de Woningstichting Hellendoorn - in het kader van het Wijkontwikkelings Plan De Blokken - plannen heeft voor het bouwen van 28 levensloopbestendige huurwoningen alsmede 4 koopwoningen.*

*Om te voorkomen dat de gemeente wordt belast met het onderhoud van paden en groen achter de nieuw te realiseren woningen, hebben wij met de Woningstichting overeenstemming bereikt over een herverkaveling van de gronden ter plaatse. Dat betekent dat de verbeelding (en dus ook het bestemmingsplan) gewijzigd moet worden vastgesteld ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.*

*Omdat we uniformiteit nastreven in de gemeentelijke bestemmingsplannen, is het daarnaast nodig een aantal aanpassingen aan te brengen in de, in opdracht van de Woningstichting, door het bureau BJZ.nu aangeleverde planregels: deze wijken namelijk op onderdelen af van onze standaardregels.*

### **Opdracht:**

n.v.t.

### **Aanleiding:**

In het kader van het Wijkontwikkelingsplan De Blokken, hebben de gemeente Hellendoorn en de Woningstichting Hellendoorn op 23 december 2010 een herstructureringsovereenkomst met elkaar afgesloten. Onderdeel van deze overeenkomst vormt het ontwikkelen van een nieuwbouwvisie voor de seniorenwoningen langs de Helmersstraat en de Nicolaas Beetsstraat te Nijverdal. Aanvankelijk werd nog uitgegaan van het realiseren van 44 gestapelde woningen met daarnaast nog vier grondgebonden woningen langs de Rijssensestraat, ter vervanging van 27 bestaande seniorenwoningen. Op basis van voortschrijdend inzicht en aanvullende studies, is de Woningstichting uiteindelijk gekomen met een plan voor 28 grondgebonden, levensloopbestendige huurwoningen, aangevuld met vier koopwoningen langs de Rijssensestraat. Totaal derhalve 32 woningen.

### **Doelstelling:**

Een planologisch kader (bestemmingsplan) creëren dat de realisering van het genoemde aantal woningen op de aangeduide locatie mogelijk maakt.

### **Voorgestelde oplossing:**

Vanaf zaterdag 17 augustus 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan "De Blokken-Westzone" gedurende zes weken ter inzage gelegen (dus t/m vrijdag 27 september 2013). Niemand heeft gebruik gemaakt van de geboden gelegenheid om hetzij mondeling, danwel schriftelijk of per e-mail een zienswijze in te dienen bij uw raad. Hieruit leiden we af, dat er in de directe omgeving draagvlak is voor de plannen van de Woningstichting.

Omdat wij als gemeente willen voorkomen dat wij belast worden met het onderhoud van paden en groen achter de nieuw te realiseren woningen, hebben wij met de Woningstichting overeenstemming bereikt over een herverkaveling van de gronden ter plaatse. Dit komt er in grote lijnen op neer dat reststroken van gronden door de Woningstichting als tuin in gebruik gegeven zullen worden aan de toekomstige huurders van de nieuw te bouwen woningen. Dat betekent dat de verbeelding op deze punten gewijzigd moet worden. Aangezien bij een bestemmingsplan de verbeelding en de regels

\*13INT03255\*

(code voor postverwerking)

juridisch bindend zijn (de toelichting niet) heeft dit tot gevolg dat het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd moet worden vastgesteld ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan. Omdat we uniformiteit nastreven in de gemeentelijke bestemmingsplannen, is het daarnaast nodig een aantal aanpassingen aan te brengen in de op verzoek van de Woningstichting door het bureau BJZ.nu aangeleverde planregels: deze wijken namelijk op onderdelen af van onze standaardregels. Ook op dat punt stellen wij u voor het bestemmingsplan ambtshalve vast te stellen in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

De voorgestelde wijzigingen in de regels zijn uiteengezet in bijlage 1, nummer 13INT03243 behorende bij dit voorstel.

De in bijlage I gehanteerde systematiek is dat:

- \* doorgehaalde teksten komen te vervallen;
- \* onderstreepte teksten worden toegevoegd.

#### Exploitatieplan.

Het bestemmingsplan "De Blokken-Westzone" te Nijverdal" is een herziening van het bestemmingsplan "Nijverdal-Zuid". Het gaat om vervangende nieuwbouw van in totaal 32 woningen. Voor deze locatie is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de Woningstichting. Er was dan ook geen aanleiding om een exploitatieplan op te stellen voor het bestemmingsplan. Naast deze anterieure exploitatieovereenkomst hebben de gemeente en de Woningstichting een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

#### Hogere grenswaarden Wet geluidhinder.

Het bestemmingsplan "De Blokken-Westzone" is een herziening van het op 2 februari 2010 door de raad vastgestelde bestemmingsplan "Nijverdal-Zuid". In het kader van dat plan, is voor vier nieuw te realiseren woningen aan de Rijssensestraat (tegenover nummer 188) een hogere grenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder vastgesteld.

De Smidsweg en de Rijssensestraat blijven ook na oplevering/realisatie van het Combiplan en de Noordzuidverbinding een drukke verkeersweg (dit is gebaseerd op het Mobiliteitsplan 2009 - 2020). Om de leefbaarheid langs deze route te verbeteren, wordt doorgaand vrachtverkeer geweerd. De manier waarop dit het beste kan gebeuren, wordt nader onderzocht.

De aanneming van het aantal verkeersbewegingen door Nijverdal na oplevering van het Combiplan, valt daardoor wat hoger uit dan bij de vaststelling van het plan "Nijverdal-Zuid" nog was voorzien want toen was nog de gedachte (gebaseerd op het in 1999 vastgestelde wegenstructuurplan) om ook doorgaande personenauto's van de Rijssensestraat te weren.

Daardoor gaat er toch wat meer verkeer over deze weg en vallen de geluidswaarden op deze vier nieuw te realiseren woningen tegenover nummer 188 wat hoger uit dan bij de vaststelling door de raad van het bestemmingsplan "Nijverdal-Zuid" kon worden voorzien. Om die reden moet er voor deze vier woningen een hogere grenswaarde Wet geluidhinder worden vastgesteld.

Het voornemen om deze hogere grenswaarde Wet geluidhinder te verlenen, heeft na de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan met ingang van vrijdag 4 oktober 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Niemand heeft een zienswijze ingediend tegen dit voornemen, zodat ons college onder mandaat de benodigde hogere grenswaarden Wet geluidhinder kon verlenen.

Hiermee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 76 Wet geluidhinder dat deze hogere grenswaarden moeten zijn vastgesteld vóórdat het bestemmingsplan door de raad wordt vastgesteld.

#### **Burger- en overheidsparticipatie:**

Er is, voorafgaand aan de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, een inspraakprocedure doorlopen. Niemand heeft daarvan gebruik gemaakt door het indienen van een inspraakreactie.

#### **Communicatie:**

De Woningstichting Hellendoorn heeft, tezamen met de gemeente, op maandag 24 juni 2013 een door vele omwonenden bezochte informatiebijeenkomst gehouden waar vertegenwoordigers van de

Woningstichting, de gemeente en IAA-architecten de voorgenomen vervangende nieuwbouw nader hebben toegelicht.

Verder hebben we ons gehouden aan de wettelijke voorschriften: de gemeentelijke Inspraakverordening, de Algemene wet bestuursrecht, de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet en het Besluit algemene bepalingen omgevingsrecht schrijven nauwgezet voor hoe en op welke wijze moet worden gecommuniceerd bij een procedure Wet ruimtelijke ordening.

**Planning:**

Omdat dit een inbreidingslocatie betreft waarmee geen provinciaal belang in het geding is, is het reëel om te veronderstellen dat de ambtelijke eenheid Ruimte en Wonen van de provincie er geen bezwaar tegen heeft, dat wij na het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan zo spoedig mogelijk overgaan tot de tervisielegging van het vastgestelde plan

*N.B. normaliter moet men eerst zes weken wachten met de bekendmaking van het raadsbesluit om de eenheid Ruimte en Bereikbaarheid van de provincie in de gelegenheid te stellen bij uw raad bezwaar te maken tegen de wijzigingen die de raad bij de vaststelling in het bestemmingsplan heeft aangebracht, ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan),*

De planning wordt dan: vaststelling door uw raad op 3 december 2013. Ter inzage vastgesteld plan van zaterdag 17 december 2014 t/m vrijdag 24 januari 2014. In werking treding bestemmingsplan wordt voorzien op zaterdag 25 januari 2014.

**Concept Besluit:**

1. Te besluiten tot de ambtshalve wijziging zoals in BIJLAGE 1, nummer 13INT03243, is aangegeven.
2. Te besluiten dat een exploitatieplan geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan "De Blokken Westzone".
3. Het bestemmingsplan "De Blokken-Westzone" met de planidentificatie NL.IMRO.0163.BNPDBLWESTZONE-VG01 en met de ondergrond "grootschalige basiskaart (GBK) 2013-04-04" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan

Nijverdal, 26 november 2013

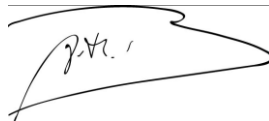
Burgemeester en wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,



F. Dijkstra MBA,

de burgemeester,



mevr. A.H.Raven BA,

Advies commissie(s):

n.v.t. nu er geen zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend bij uw raad.

Nr. 13INT03255

Nijverdal, 28 januari 2014

Aldus besloten,

De raad van Hellendoorn,

De griffier,

de voorzitter,

= 4 =

Drs. K. Zomer

mevr. A.H. Raven BA.

**Bijlagen:**

Bijlage 1, nummer 13INT03243

Nr. 13INT03243

\*13INT03243\*

**Bijlage I,**  
behorende bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Westzone De Blokken”

---

In het kader van de nagestreefde uniformiteit tussen de regels in onze gemeentelijke bestemmingsplannen, wordt voorgesteld de regels behorende bij het bestemmingsplan “Westzone De Blokken” op de hierna navolgende acht onderdelen ambtshalve gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

N.B. de gehanteerde systematiek hierbij is, dat doorgehaalde teksten komen te vervallen en onderstreepte teksten woden toegevoegd.

1.

Artikel 2.2 dakhelling:

~~Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak; voor zover in de regels een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de onderste dakvlakken van mansarde kappen.~~

**De doorgehaalde tekst komt te vervallen.**

2.

Artkel 2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

~~Bij het meten van de goothoogte zijn de volgende constructiedelen uitgezonderd: a. de snijlijn, niet zijnde de noklijn, van dakvlakken, zoals in geval van horizontale gedeelten van afgeknotte daken en mansardekappen;~~

~~b. de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van:~~

~~1. dakkapellen;~~

~~2. dakvlakken die niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen~~

**De doorgehaalde tekst komt te vervallen.**

3.

Artikel 2.5

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

~~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 bestemmingsgrens bedraagt.~~

**De doorgehaalde tekst komt te vervallen.**

3.

Artikel 5 Wonen

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen bedraagt ten hoogste *het bestaande aantal dan wel* het aantal dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangeduid;

**De onderstreepte tekst wordt toegevoegd.**

4.

5.2.1

d. de afstand tussen de voor- en achtergevel van hoofdgebouwen bedraagt maximaal:

- ~~1. voor aaneengebouwde woningen: 11 m;~~
- ~~2. voor geschakelde woningen: 12 m;~~

1. Voor vrijstaande woningen met een perceelsbreedte van ten minste 20 m1: 15 m1
2. Voor vrijstaande woningen met een perceelsbreedte van minder dan 20 m1 en voor twee aaneengebouwde woningen: 12 m1;
3. Voor meer dan twee aaneengebouwde woningen: 10 m1.

**Doorgehaalde tekst komt te vervallen, onderstreepte tekst wordt toegevoegd.**

5.

5.2.1

f. de afstand van de zijgevels van hoofdgebouwen, niet zijnde zijgevels van de aaneen gebouwde zijden van woningen, tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3 m, ~~tenzij door de bouwgrens anders is bepaald, met dien verstande dat:~~

~~1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld' de afstand tussen de zijgels van de hoofdgebouwen ten minste 3 m bedraagt~~

dan wel de bestaande afstand indien deze minder is.

**Doorgehaalde tekst komt te vervallen, onderstreepte tekst wordt toegevoegd.**

6.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden – naast de aanvullende werking van de bouwverordening als bedoeld in artikel 9 van deze regels - de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 10 m.
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m.

Zowel voor lid 5.2.1 a als voor lid 5.2.2, als hiervoor genoemd, geldt dat de aangeduide maatvoering niet van toepassing is op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, mansardekappen, dakkapellen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, voorzieningen voor technische installaties, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en uitbouwen met een oppervlakte van 4 m<sup>2</sup> of kleiner en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m1 ten opzichte van de bouwgrens of de bestemmingsgrens bedraagt.

**Doorgehaalde tekst komt te vervallen, onderstreepte tekst wordt toegevoegd**

7.

#### 5.4 Afwijking van de bouwregels

Bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

afwijken van het bepaalde in:

- ~~• a. lid 5.2.1, sub c: ten behoeve van het bouwen van hoofdgebouwen tot 3 m achter de voorgevelrooilijn;~~
- ~~• b. lid 5.2.1, sub e en g:
  - ~~○ 1. ten behoeve van een uitbouw voor de naar de weg gekeerde bouwgrens en/of voor de in lid 5.2.1, sub g genoemde 3 m met maximaal 1,5 m uit de gevel van het hoofdgebouw, voorzover de gevelbreedte van de uitbouw niet meer bedraagt dan 60% van de gevelbreedte(s) van het hoofdgebouw, de goothoogte niet meer~~~~

- bedraagt dan 3 m en een onbebouwde tuin van minimaal 2 m resteert tot het openbaar gebied;
- 2. ten behoeve van de plaatsing van ten hoogste één bijgebouw of overkapping met een oppervlakte van ten hoogste 10 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m, mits deze wordt geplaatst op ten minste 1 m uit de perceelgrens en achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
  - 3. ten behoeve van een aan- of uitbouw met een breedte van ten hoogste 3,5 m aan de zijgevel van een hoofdgebouw die is gericht naar het openbaar gebied, mits deze wordt gebouwd op een afstand van ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel en er een ruimte van minimaal 4 m tussen de grens van de weg, het voetpad of de parkeerstrook en deze bebouwing overblijft;
  - 4. ten behoeve van een overkapping voor de in lid 5.2.1, sub g genoemde 3 m, mits deze overkapping wordt gerealiseerd vanaf minimaal 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel achter het verlengde daarvan en deze overkapping een bouwhoogte heeft van maximaal 3 m;
  - c. lid 5.2.1 sub h: toestaan dat de goot- en bouwhoogte worden vergroot ten behoeve van een gedeeltelijke kapverhoging over de volledige breedte van de kap van het hoofdgebouw voorzover deze wordt gebouwd op het dakvlak dat afloopt naar de achtergevel van het hoofdgebouw en 1 m uit de achtergevel van de woning wordt gebouwd;
  - d. lid 5.2.1, sub i: dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen voorzover deze aaneengebouwd zijn op de perceelgrens, geen wijkende kap behoeven te krijgen;
  - e. lid 5.2.1, sub j: uitsluitend in het geval van toepassing van de afwijking voor het vergroten van het oppervlak tot maximaal 150 m<sup>2</sup> ten behoeve van kleinschalige bedrijfsactiviteiten genoemd in lid 5.6, sub a, mits de gezamenlijke oppervlakte met gebouwen niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt.

#### **5.4.1 Afwijking bouwen uitbouw voor de naar de weg gekeerde bouwgrens**

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder c, e, g en j ten behoeve van een uitbouw voor de naar de weg gekeerde bouwgrens waarbij geldt dat voor de in lid 5.2.1, onder g genoemde 3 m<sup>1</sup> met maximaal 1,50 m<sup>1</sup> uit de gevel van het hoofdgebouw, voorzover de gevelbreedte van de uitbouw niet meer bedraagt dan 60% van de gevelbreedte(s) van het hoofdgebouw, de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m<sup>1</sup> en een onbebouwde tuin van minimaal 2 m<sup>1</sup> resteert tot het openbaar gebied, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

#### **5.4.2 Afwijking bouwen van ten hoogste één tuinhuisje of prieeltje**

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1, onder e en g ten behoeve van de plaatsing van ten hoogste één tuinhuisje of prieeltje met een oppervlakte van ten hoogste 10 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m<sup>1</sup>, mits deze wordt geplaatst op ten minste 1 m<sup>1</sup> uit de perceelgrens en achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

#### **5.4.3 Afwijking bouwen aan- of uitbouw aan de zijgevel van een hoofdgebouw**

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder c, e en g ten behoeve van een aan- of uitbouw met een breedte van ten hoogste 2,50 m<sup>1</sup> aan de zijgevel van een hoofdgebouw die is gericht naar het openbaar gebied, mits deze wordt gebouwd op een afstand van ten minste 3 m<sup>1</sup> achter het verlengde van de voorgevel en er een ruimte van minimaal 3 m<sup>1</sup> tussen de erfgrens en deze bebouwing overblijft, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

#### **5.4.4 Afwijking bouwen overkapping 1m achter voorgevel**

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1, onder e en g ten behoeve van een overkapping voor de in lid 5.2.1 a, onder g genoemde 3



m<sup>1</sup>, mits deze overkapping wordt gerealiseerd vanaf minimaal 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel achter het verlengde daarvan en deze overkapping een bouwhoogte heeft van maximaal 3 m<sup>1</sup>, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

#### **5.4.5 Afwijking bouwen onder overschrijding maximum bebouwingspercentage**

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1, onder j. sub b., ten behoeve van een overschrijding van het in lid 5.2.1, onder j sub b genoemde maximum bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 70%. Deze afwijking wordt uitsluitend toegestaan bij het een levensloopbestendige woning. Onder een levensloopbestendige woning wordt in dit verband een woning verstaan waarbij op de begane grond ten minste een bad- en een slaapkamer aanwezig dient te zijn en waarbij op het achtererf van de woning, na het toepassen van deze afwijking, een onbebouwde ruimte van ten minste 20 m<sup>2</sup> aanwezig dient te blijven als kwalitatieve ruimte, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

#### **5.4.6 Afwijking bouwen met hogere goot- en bouwhoogte**

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1, onder h en toestaan dat de goot- en bouwhoogte worden vergroot ten behoeve van een gedeeltelijke kapverhoging over de volledige breedte van de kap van het hoofdgebouw voorzover deze wordt gebouwd op het dakvlak dat afloopt naar de achtergevel van het hoofdgebouw en 1 m uit de achtergevel van de woning wordt gebouwd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

#### **5.4.7 Afwijking bouwen aaneengebouwd op de perceelsgrens zonder wijkende kap**

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1, onder i en toestaan dat de aan- of uitbouwen of bijgebouwen, voor zover deze op de perceelsgrens aaneengebouwd zijn, geen wijkende kap behoeven te krijgen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

#### **5.4.8 Afwijking bouwen ten behoeve van kleinschalige bedrijfsactiviteiten**

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 a, onder j uitsluitend voor het vergroten van het oppervlak tot maximaal 150 m<sup>2</sup> voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 5.6 mits de gezamenlijke oppervlakte met gebouwen niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt én geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

#### **5.4.9 Afwijking bouwen ten behoeve van vervangende nieuwbouw bijgebouwen**

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 a, onder j voor de vervangende nieuwbouw van bijgebouwen met een oppervlak tot maximaal 150 m<sup>2</sup>, uitsluitend in het geval dat:

- a. de bestaande oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup>, genoemd in lid 5.2.1, onder j;
- b. het meerdere geheel of gedeeltelijk wordt gesloopt;
- c. de oppervlakte van de nieuwbouw ten hoogste de helft bedraagt van de oppervlakte die wordt gesloopt.

mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

**Doorgehaalde tekst komt te vervallen, onderstreepte tekst wordt toegevoegd**

8.

Er wordt een nieuw artikel 9, ingevoerd, dat komt te luiden:

9. Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

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

- a. anti-cumulatiebepaling (artikel 2.5.2);
- b. ruimte tussen bouwwerken (artikel 2.5.17);
- c. erf- en terreinafscheidingen (artikel 2.5.18);
- d. bouwen nabij bovengrondse hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen (artikel 2.5.19).

**De onderstreepte tekst wordt toegevoegd.**

De bestaande artikelen 9, 10 en 11 worden vernummerd tot de artikelen 10, 11 en 12.