

BIJLAGE 6 Toe te passen regels bij toepassing wijzigingsbevoegdheden

Artikel 14 Bedrijf – 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1 en bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning", al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. bij de bedrijfswoning behorende gebouwen en overkappingen; waarbij, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", de bestaande karakteristieke hoofdvorm zoveel mogelijk in stand wordt gehouden;

met daaraan ondergeschikt:

- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. wegen, straten en paden;
- h. water;
- i. openbare nutsvoorzieningen;
- j. productiegebonden detailhandel;

met de daarbij behorende:

- k. tuinen, erven en terreinen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van de in lid 14.1 onder a. en onder c. genoemde bedrijfsgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw en een overkapping zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)" zal de goothoogte van een gebouw ten hoogste de in die aanduiding aangegeven goothoogte, de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste de in die aanduiding aangegeven bouwhoogte en het bebouwingspercentage van een bouwvlak ten hoogste het in die aanduiding aangegeven percentage bedragen.

14.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van de in lid 14.1 onder b. genoemde bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning zal binnen een bouwvlak worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”;
- b. voor inpandige bedrijfswoningen zijn de regels van lid 14.2.1 van overeenkomstige toepassing;
- c. voor niet-inpandige bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
 1. de goothoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 4 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 9 m bedragen.

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 14.1 onder l. genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van masten, niet zijnde antennemasten, en palen ten hoogste 10 m zal bedragen;
 2. de bouwhoogte van antennemasten ten hoogste 15 m zal bedragen.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

1. lid 14.2.1 onder a. en toestaan dat bij de bedrijfswoningen behorende gebouwen en overkappingen geheel of gedeeltelijk buiten een bouwvlak worden gebouwd, mits:
 - a. de oppervlakte van deze buiten het bouwvlak gebouwde gebouwen en overkappingen ten hoogste 60 m² zal bedragen;
 - b. de goothoogte ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - c. de bouwhoogte ten hoogste 6 m zal bedragen;
2. lid 14.2.2 onder c. en toestaan dat van een bedrijfswoning de goothoogte ten hoogste 8 m en de bouwhoogte ten hoogste 12 m zal bedragen.

14.3.1 Algemene criteria afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid 14.3 bedoelde mogelijkheden tot afwijking van bouwregels indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de woonsituatie;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de cultuurhistorische waarden;
- f. de archeologische waarden;
- g. de natuurwaarden;

- h. de verkeersveiligheid;
- i. de ontsluitingssituatie;
- j. de parkeersituatie;
- k. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

14.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de in lid 14.1 onder a. genoemde bedrijfsgebouwen voor bewoning, tenzij de gronden zijn aangeduid als “bedrijfswoning” in welk geval een bedrijfswoning is toegestaan;
- b. het gebruik van de in lid 14.1 onder c. genoemde gebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1 en bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn dan wel, indien de gronden zijn voorzien van een aanduiding met een specifieke bedrijfstypering, het gebruik van deze gronden en bouwwerken ten behoeve van andere dan deze c.q. de in bijlage 1 onder categorie 1 genoemde bedrijven;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken als horecabedrijf;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel, niet zijnde detailhandel in voeding- en genotmiddelen;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een verkooppunt van motorbrandstoffen.

14.5 Wijzigingsbevoegdheid

14.5.1 Wijzigen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- a. de oppervlakte van een aangegeven bouwvlak wordt vergroot dan wel de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd, mits:
 - 1. de vergroting ten hoogste 25% van de oppervlakte van het bouwvlak zal bedragen;
- b. in een bouwvlak in een aanduiding “maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)” een andere goothoogte en/of andere bouwhoogte en/of ander bebouwingspercentage wordt aangegeven, mits:
 - 1. de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen met ten hoogste 15% kan worden vergroot;
 - 2. de goothoogte van een gebouw ten hoogste 10 m zal bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 15 m zal bedragen;
- c. de oppervlakte van de aanduiding “bedrijfswoning” wordt vergroot dan wel de ligging van de aanduiding “bedrijfswoning” wordt gewijzigd, mits:
 - 1. de oppervlakte van de aanduiding ten hoogste 150 m² zal bedragen;
 - 2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

- d. de aanduiding “bedrijfswoning” wordt verwijderd;
- e. de aanduiding “<specifiek type bedrijvigheid {...}>” wordt verwijderd, mits:
 - de betreffende functie ter plaatse is beëindigd;
- f. in een aanduiding “maximale bouwhoogte” een grotere bouwhoogte voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt aangegeven, mits:
 - de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 10 m zal bedragen;
- g. de aanduiding “karakteristiek” wordt aangebracht, indien door verbeterwerkzaamheden dan wel door veranderde inzichten een niet als karakteristiek aangeduid gebouw (weer) karakteristiek wordt;
- h. de aanduiding “karakteristiek” geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, mits:
 - 1. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
 - 2. de karakteristieke hoofdvorm in zijn geheel redelijkerwijs niet te handhaven is in relatie tot de functie die het gebouw moet of uitsluitend nog kan vervullen;
- i. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) ‘Wonen – A1’, ‘Wonen – A2’, ‘Wonen – A3’, ‘Wonen – A4’, ‘Wonen – A5’, ‘Wonen – A7’ en/of ‘Tuin’, mits:
 - 1. ter plaatse geen bedrijf meer wordt uitgeoefend;
 - 2. ten hoogste 1 woning is toegestaan;
 - 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

14.5.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid 14.5.1 bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan

- a. straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de woonsituatie;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de cultuurhistorische waarden;
- f. de archeologische waarden;
- g. de natuurwaarden;
- h. de verkeersveiligheid;
- i. de ontsluitingssituatie;
- j. de parkeersituatie;
- k. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 15 Bedrijf – 2

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van:

1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2 en bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;

b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning", al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;

c. bij de bedrijfswoning behorende gebouwen en overkappingen;

waarbij, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", de bestaande karakteristieke hoofdvorm zoveel mogelijk in stand wordt gehouden;

met daaraan ondergeschikt:

d. restauratieve voorzieningen;

e. groenvoorzieningen;

f. parkeervoorzieningen;

g. speelvoorzieningen;

h. wegen, straten en paden;

i. water;

j. openbare nutsvoorzieningen;

k. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voeding- en genotmiddelen;

met de daarbij behorende:

l. tuinen, erven en terreinen;

m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van de in lid 15.1 onder a. genoemde bedrijfsgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. een gebouw en een overkapping zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;

b. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)" zal de goothoogte van een gebouw ten hoogste de in die aanduiding aangegeven goothoogte, de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste de in die aanduiding aangegeven bouwhoogte en het bebouwingspercentage van een bouwvlak ten hoogste het in die aanduiding aangegeven percentage bedragen.

15.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van de in lid 15.1 onder b. genoemde bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning zal binnen een bouwvlak worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”;
- b. voor inpandige bedrijfswoningen zijn de regels van lid 15.2.1 van overeenkomstige toepassing;
- c. voor niet-inpandige bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
 1. de goothoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 4 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 9 m bedragen.

15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 15.1 onder m. genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van masten, niet zijnde antennemasten, en palen ten hoogste 10 m zal bedragen;
 2. de bouwhoogte van antennemasten ten hoogste 15 m zal bedragen.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

1. lid 15.2.1 onder a. en toestaan dat bij de bedrijfswoningen behorende gebouwen en overkappingen geheel of gedeeltelijk buiten een bouwvlak worden gebouwd, mits:
 - a. de oppervlakte van deze buiten het bouwvlak gebouwde gebouwen en overkappingen ten hoogste 60 m² zal bedragen;
 - b. de goothoogte ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - c. de bouwhoogte ten hoogste 6 m zal bedragen;
2. lid 15.2.2 onder c. en toestaan dat van een bedrijfswoning de goothoogte ten hoogste 8 m en de bouwhoogte ten hoogste 12 m zal bedragen.

15.3.1 Algemene criteria afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid 15.3 bedoelde mogelijkheden tot afwijking van bouwregels indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de woonsituatie;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de cultuurhistorische waarden;
- f. de archeologische waarden;
- g. de natuurwaarden;

- h. de verkeersveiligheid;
- i. de ontsluitingssituatie;
- j. de parkeersituatie;
- k. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

15.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de in lid 15.1 onder a. genoemde bedrijfsgebouwen voor bewoning, tenzij de gronden zijn aangeduid als “bedrijfswoning” in welk geval een bedrijfswoning is toegestaan;
- b. het gebruik van de in lid 15.1 onder c. genoemde gebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2 en bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn dan wel, indien de gronden zijn voorzien van een aanduiding met een specifieke bedrijfstypering, het gebruik van deze gronden en bouwwerken ten behoeve van andere dan deze c.q. de in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2 genoemde bedrijven;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken als horecabedrijf, tenzij:
 - 1. de gronden zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – pension”;
 - 2. de horecaactiviteiten vergelijkbaar zijn met die van horecabedrijf 1 en/of 4;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel, niet zijnde detailhandel in voeding- en genotmiddelen, met dien verstande dat
 - 1. de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van de productiegebonden detailhandel niet meer bedraagt dan 10 % van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bedrijfsgebouwen op het bouwperceel, met een maximum van 25 m²;
 - 2. de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van productiegebonden detailhandel als bedoeld in lid 9.1 onder 6 samenvalt met de gronden, ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van detailhandel – productiegebonden detailhandel”;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een verkooppunt van motorbrandstoffen;
- g. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding “kampeerterrein”, in welk geval de plaatsing van ten hoogste 25 kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, is toegestaan;
- h. het gebruik van de gronden, ter plaatse van de aanduiding “kampeerterrein”, als standplaats voor kampeermiddelen gedurende de periode van 1 november tot 15 maart;
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding “kampeerterrein”, ten behoeve van permanente bewoning.

15.5 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

lid 15.4 onder e. onder 1 en toestaan dat de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van de productiegebonden detailhandel niet meer bedraagt dan 30 % van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bedrijfsgebouwen op het bouwperceel, met een maximum van 250 m², mits:

- a. de productiegebonden detailhandel betrekking heeft op volumineuze producten;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - 1. de milieusituatie;
 - 2. de woonsituatie;
 - 3. de landschappelijke waarden;
 - 4. de cultuurhistorische waarden;
 - 5. de archeologische waarden;
 - 6. de natuurwaarden;
 - 7. de verkeersveiligheid;
 - 8. de ontsluitingssituatie;
 - 9. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

15.6 Wijzigingsbevoegdheid

15.6.1 Wijzigen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- a. de oppervlakte van een aangegeven bouwvlak wordt vergroot dan wel de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd, mits:
 - 1. de vergroting ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwvlak zal bedragen;
- b. in een bouwvlak in een aanduiding "maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)" een andere goothoogte en/of andere bouwhoogte en/of ander bebouwingspercentage wordt aangegeven, mits:
 - 1. de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen met ten hoogste 15% kan worden vergroot;
 - 2. de goothoogte van een gebouw ten hoogste 10 m zal bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 15 m zal bedragen;
- c. de oppervlakte van een aangegeven bouwvlak wordt vergroot dan wel de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd, alsmede in de aanduiding "maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)" een andere goothoogte en/of andere bouwhoogte en/of een ander bebouwingspercentage wordt aangegeven, mits:
 - 1. er sprake is van een bestaand volwaardig bedrijf, categorie 2;
 - 2. de aanvrager zijn hoofdberoep heeft in dat bedrijf;
 - 3. er sprake is van een zodanige bedrijfsopzet dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;
 - 4. de noodzaak tot vergroting van het bouwvlak en of/ de vergroting van het bebouwingspercentage wordt aangetoond door middel van een bedrijfsplan, waarin ook het ontwikkelingsperspectief van het bedrijf, als bedoeld onder c.3 voor minimaal 3 jaar is aangegeven;
 - 5. de gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen ten hoogste 150% van de oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen zal bedragen;

6. de landschappelijke, milieuhygiënische en verkeerskundige inpassing plaatsvindt conform een door het bevoegd gezag geaccordeerd landschappelijk inpassingsplan;
7. rekening wordt gehouden met een eventuele eerdere of gelijktijdige toepassing van de wijziging, als bedoeld in lid 6.6.1 onder c. van artikel 6 'Agrarisch – Cultuurgrond';
- d. de oppervlakte van de aanduiding “bedrijfswoning” wordt vergroot dan wel de ligging van de aanduiding “bedrijfswoning” wordt gewijzigd, mits:
 1. de oppervlakte van de aanduiding ten hoogste 150 m² zal bedragen;
 2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- e. de aanduiding “bedrijfswoning” wordt verwijderd;
- f. in een aanduiding “maximale bouwhoogte” een grotere bouwhoogte voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt aangegeven, mits:
 - de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 10 m zal bedragen;
- g. de aanduiding “karakteristiek” wordt aangebracht, indien door verbeterwerkzaamheden dan wel door veranderde inzichten een niet als karakteristiek aangeduid gebouw (weer) karakteristiek wordt;
- h. de aanduiding “karakteristiek” geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, mits:
 1. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
 2. de karakteristieke hoofdvorm in zijn geheel redelijkerwijs niet te handhaven is in relatie tot de functie die het gebouw moet of uitsluitend nog kan vervullen;
- i. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) ‘Wonen – A1’, ‘Wonen – A2’, ‘Wonen – A3’, ‘Wonen – A4’, ‘Wonen – A5’, ‘Wonen – A7’ en/of ‘Tuin’, mits:
 1. ter plaatse geen bedrijf meer wordt uitgeoefend;
 2. ten hoogste 1 woning is toegestaan;
 3. het bouwvlak van de onder 2. bedoelde woning wordt gelegd ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning” van het bedrijf;
 4. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

15.6.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid 15.6.1 bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan

- a. straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de woonsituatie;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de cultuurhistorische waarden;
- f. de archeologische waarden;
- g. de natuurwaarden;
- h. de verkeersveiligheid;
- i. de ontsluitingssituatie;
- j. de parkeersituatie;
- k. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 16 Tuin

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. erkers en voorportalen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. water;
- h. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. erven en verhardingen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- a. een erker zal ten hoogste 1,5 m vanuit de aangrenzende bouwgrens worden gebouwd;
- b. de afstand van een erker tot de zijdelingse bouwperceelgrens zal ten minste 2 m bedragen, tenzij:
 - 1. er sprake is van twee aaneen te bouwen erkers voor twee afzonderlijke, aaneen gebouwde woonhuizen;
 - 2. er sprake is van een hoekerker of een erker aan de zijgevel van een gebouw, in welk geval de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m zal bedragen;
- c. een erker zal ten hoogste over 70% van de voorgevel worden gebouwd.

16.2.2 Voorportalen

Voor het bouwen van voorportalen gelden de volgende regels:

- a. een voorportaal zal ten hoogste 1,5 m vanuit de aangrenzende bouwgrens worden gebouwd;
- b. de breedte van een voorportaal zal ten hoogste 2,5 m bedragen;
- c. de hoogte van een voorportaal zal ten hoogste 2,5 m bedragen.

16.2.3 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 16.1 onder j. genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 1 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van masten, niet zijnde antennemasten, en palen ten hoogste 10 m zal bedragen;
 2. de bouwhoogte van antennemasten ten hoogste 15 m zal bedragen.

16.2.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2 in die zin dat een tuinhuisje, prieeltje of een daarmee vergelijkbaar gebouw wordt gebouwd, mits:

- a. een tuinhuisje, prieeltje of daarmee vergelijkbaar gebouw ten minste 3 m vanuit de aangrenzende perceelsgrens wordt gebouwd;
- b. de oppervlakte van een tuinhuisje, prieeltje of daarmee vergelijkbaar gebouw ten hoogste 15 m² zal bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 3 meter zal bedragen;
- c. het aantal tuinhuisjes, prieeltjes of daarmee vergelijkbare gebouwen ten hoogste 2 per bouwperceel bedragen;
- d. de afstand tussen tuinhuisjes, prieeltjes of daarmee vergelijkbare gebouwen onderling en ten opzichte van andere gebouwen, waaronder erkers, ten minste 3 meter zal bedragen;
- e. rekening wordt gehouden met de structuur en het karakter van de omgeving (dorpskern, dorpsuitlopers of landelijk gebied) en de ligging en de afmetingen van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- f. rekening wordt gehouden met:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de landschappelijke waarden;
 4. de cultuurhistorische waarden.

16.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken als horecabedrijf.

16.4 Wijzigingsbevoegdheid

16.4.1 Wijzigen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Wonen – A1', 'Wonen – A2', 'Wonen – A3', 'Wonen – A4', 'Wonen – A5', 'Wonen – A7', alsmede nieuwe bouwvlakken worden aangebracht, mits:

1. de wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot het aanbrengen van nieuwe bouwvlakken uitsluitend betrekking heeft op een wijziging van de oorspronkelijke voorgevelrooilijn ten behoeve van een veranderende situering van het woonhuis;
2. de oppervlakte van het bouwvlak niet groter wordt dan ten hoogste de oppervlakte van het oorspronkelijke bouwvlak;
3. gebouwen en overkappingen die buiten een bouwvlak mogen worden gebouwd, niet voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
4. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak per bouwperceel ten hoogste 100 m²;
5. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m zal bedragen;
6. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
7. rekening wordt gehouden met de structuur en het karakter van de omgeving (dorpskern, dorpsuitlopers of landelijk gebied) en de oppervlakte, de ligging en de afmetingen van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen.

16.4.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid 16.4.1 bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

3. het straat- en bebouwingsbeeld;
4. de milieusituatie;
5. de woonsituatie;
6. de landschappelijke waarden;
7. de cultuurhistorische waarden;
8. de archeologische waarden;
9. de natuurwaarden;
10. de verkeersveiligheid;
11. de ontsluitingssituatie;
12. de parkeersituatie;
13. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 17 Wonen – A1 (vrijstaande woningen)

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – A1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. wegen, straten en paden;
- f. water;
- g. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. tuinen, erven en verhardingen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. het aantal woonhuizen per bouwvlak zal ten hoogste één bedragen;
- b. de gebouwen zullen met ten minste 60% van de breedte van de voorgevel in de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte zal ten hoogste 9 m bedragen met dien verstande dat:
 - de goothoogte binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit de voorgevelrooilijn, ten hoogste 4 m zal bedragen.

17.2.2 Bouwen van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak

- 1. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:
 - a. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande gebouwen zal ten hoogste 9 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - 2. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 2 m gerekend vanuit de zijdelingse bouwperceelgrens, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - b. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen;

- c. de bouwhoogte van overkappingen zal ten hoogste 3,5 m bedragen;
 - d. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per bouwperceel zal ten hoogste 30% van de oppervlakte van het "hiem", met een maximum van 100 m², bedragen;
 - e. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 60 m² bedragen.
2. In afwijking van het gestelde in lid 17.2.2. onder 1. mogen bestaande gebouwen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder sub d. en e. worden hersteld, verbouwd of vervangen, mits:
- a. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande gebouwen ten hoogste 9 m zal bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - 2. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 2 m gerekend vanuit de zijdelingse bouwperceelgrens, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 tenzij de bestaande bouw- en goothoogte meer bedraagt, in welk geval de bouw- en goothoogte ten hoogste de bestaande hoogte mag bedragen;
 - b. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen;
 tenzij de bestaande bouw- en goothoogte meer bedraagt, in welk geval de bouw- en goothoogte ten hoogste de bestaande hoogte mag bedragen, met dien verstande dat voor de bestaande gebouwen op perceel Slachtedijk 2 te Ryptsjerk een goothoogte van 3,5 m als bestaande goothoogte wordt beschouwd;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per bouwperceel ten hoogste 30% van de oppervlakte van het "hiem", met een maximum van 100 m², zal bedragen;
 tenzij de gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
 - d. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 60 m² zal bedragen;
 tenzij de oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
 - e. het aantal vrijstaande gebouwen niet wordt vergroot.

17.2.3 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 17.1 onder i. genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van masten, niet zijnde antennemasten, en palen ten hoogste 10 m zal bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van antennemasten ten hoogste 15 m zal bedragen.

17.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 17.2.2 onder 1.d en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per bouwperceel ten hoogste 150 m² zal bedragen, mits die gezamenlijk oppervlakte van gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van het "hiem";
- b. lid 17.2.2 onder 1.e en toestaan dat de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 100 m² zal bedragen.

17.3.1 Algemene criteria afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid 17.3 bedoelde mogelijkheden tot afwijking van bouwregels indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de woonsituatie;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de cultuurhistorische waarden;
- f. de archeologische waarden;
- g. de natuurwaarden;
- h. de verkeersveiligheid;
- i. de ontsluitingssituatie;
- j. de parkeersituatie;
- k. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

17.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken als horecabedrijf;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, zodanig dat de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan
 - 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, of
 - 50 m²;
- f. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als "kampeerterrein", in welk geval de plaatsing van ten hoogste 25 kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, is toegestaan;
- g. het gebruik van de gronden, ter plaatse van de aanduiding "kampeerterrein", als standplaats voor kampeermiddelen gedurende de periode van 1 november tot 15 maart;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding "kampeerterrein", ten behoeve van permanente bewoning.

17.5 Wijzigingsbevoegdheid

17.5.1 Wijzigen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Wonen – A2'. 'Wonen – A3', 'Wonen – A4', 'Wonen – A5' en/of 'Tuin';
- b. de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd, mits:
 - 1. de oppervlakte van het bouwvlak niet groter wordt dan ten hoogste 150 m²;
 - 2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

17.5.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid 17.5.1 bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de woonsituatie;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de cultuurhistorische waarden;
- f. de archeologische waarden;
- g. de natuurwaarden;
- h. de verkeersveiligheid;
- i. de ontsluitingssituatie;
- j. de parkeersituatie;
- k. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 18 Wonen – A2 (vrijstaande woningen)

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – A2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van het wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. wegen, straten en paden;
- f. water;
- g. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. tuinen, erven en verhardingen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. het aantal woonhuizen zal per bouwvlak ten hoogste één bedragen;
- b. de gebouwen zullen met ten minste 60% van de breedte van de voorgevel in de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte zal ten hoogste 12 m bedragen, met dien verstande dat:
 - de goothoogte binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit de voorgevelrooilijn, ten hoogste 4 m zal bedragen.

18.2.2 Bouwen van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak

1. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:
 - a. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande gebouwen zal ten hoogste 9 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 2. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 2 m gerekend vanuit de zijdelingse bouwperceelgrens, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - b. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen;

- c. de bouwhoogte van overkappingen zal ten hoogste 3,5 m bedragen;
 - d. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per bouwperceel zal ten hoogste 30% van de oppervlakte van het "hiem", met een maximum van 100 m², bedragen;
 - e. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 60 m² bedragen.
2. In afwijking van het gestelde in lid 18.2.2. onder 1. mogen bestaande gebouwen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder sub d. en e. worden hersteld, verbouwd of vervangen, mits:
- a. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande gebouwen ten hoogste 9 m zal bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - 2. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 2 m gerekend vanuit de zijdelingse bouwperceelgrens, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 tenzij de bestaande bouw- en goothoogte meer bedraagt, in welk geval de bouw- en goothoogte ten hoogste de bestaande hoogte mag bedragen;
 - b. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen;
 tenzij de bestaande bouw- en goothoogte meer bedraagt, in welk geval de bouw- en goothoogte ten hoogste de bestaande hoogte mag bedragen;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per bouwperceel ten hoogste 30% van de oppervlakte van het "hiem", met een maximum van 100 m², zal bedragen;
 tenzij de gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
 - d. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 60 m² zal bedragen;
 tenzij de oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
 - e. het aantal vrijstaande gebouwen niet wordt vergroot.

18.2.3 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 18.1 onder i. genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van masten, niet zijnde antennemasten, en palen ten hoogste 10 m zal bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van antennemasten ten hoogste 15 m zal bedragen.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 18.2.2 onder 1.d en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per bouwperceel ten hoogste 150 m² zal bedragen, mits die gezamenlijk oppervlakte van gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van het "hiem";
- b. lid 18.2.2 onder 1.e en toestaan dat de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 100 m² zal bedragen.

18.3.1 Algemene criteria afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid 18.3 bedoelde mogelijkheden tot afwijking van bouwregels indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de woonsituatie;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de cultuurhistorische waarden;
- f. de archeologische waarden;
- g. de natuurwaarden;
- h. de verkeersveiligheid;
- i. de ontsluitingssituatie;
- j. de parkeersituatie;
- k. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

18.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken als horecabedrijf;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, zodanig dat de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan
 - 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, of
 - 50 m².

18.5 Wijzigingsbevoegdheid

18.5.1 Wijzigen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Wonen - A1', 'Wonen - A3', 'Wonen - A4', 'Wonen - A5' en/of 'Tuin';
- b. de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd, mits:
 - 1. de oppervlakte van het bouwvlak niet groter wordt dan 150 m²;

2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

18.5.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid 18.5.1 bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de milieusituatie;
3. de woonsituatie;
4. de landschappelijke waarden;
5. de cultuurhistorische waarden;
6. de archeologische waarden;
7. de natuurwaarden;
8. de verkeersveiligheid;
9. de ontsluitingssituatie;
10. de parkeersituatie;
11. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 19 Wonen – A3 (vrijstaande woningen)

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – A3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. wegen, straten en paden;
- f. water;
- g. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. tuinen, erven en verhardingen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. het aantal woonhuizen zal per bouwvlak ten hoogste één bedragen;
- b. de gebouwen zullen met ten minste 60% van de breedte van de voorgevel in de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte zal ten hoogste 12 m bedragen, met dien verstande dat:
 - de goothoogte binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit de voorgevelrooilijn, ten hoogste 8 m zal bedragen.

19.2.2 Bouwen van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak

- 1. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:
 - a. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande gebouwen zal ten hoogste 9 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - 2. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 2 m gerekend vanuit de zijdelingse bouwperceelgrens, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - b. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen;

- c. de bouwhoogte van overkappingen zal ten hoogste 3,5 m bedragen;
 - d. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per bouwperceel zal ten hoogste 30% van de oppervlakte van het "hiem", met een maximum van 100 m², bedragen;
 - e. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 60 m² bedragen.
2. In afwijking van het gestelde in lid 19.2.2. onder 1. mogen bestaande gebouwen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder sub d. en e. worden hersteld, verbouwd of vervangen, mits:
- a. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande gebouwen ten hoogste 9 m zal bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - 2. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 2 m gerekend vanuit de zijdelingse bouwperceelgrens, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 tenzij de bestaande bouw- en goothoogte meer bedraagt, in welk geval de bouw- en goothoogte ten hoogste de bestaande hoogte mag bedragen;
 - b. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen;
 tenzij de bestaande bouw- en goothoogte meer bedraagt, in welk geval de bouw- en goothoogte ten hoogste de bestaande hoogte mag bedragen;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per bouwperceel ten hoogste 30% van de oppervlakte van het "hiem", met een maximum van 100 m², zal bedragen;
 tenzij de gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
 - d. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 60 m² zal bedragen;
 tenzij de oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
 - e. het aantal vrijstaande gebouwen niet wordt vergroot.

19.2.3 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 19.1 onder i. genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van masten, niet zijnde antennemasten, en palen ten hoogste 10 m zal bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van antennemasten ten hoogste 15 m zal bedragen;
 tenzij de aanduiding "maximale bouwhoogte" is aangegeven, in welk geval de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste de in die aanduiding aangegeven bouwhoogte zal bedragen.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 19.2.2 onder 1.d en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per bouwperceel ten hoogste 150 m² zal bedragen, mits die gezamenlijk oppervlakte van gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van het "hiem";
- b. lid 19.2.2 onder 1.e en toestaan dat de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 100 m² zal bedragen.

19.3.1 Algemene criteria afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid 19.3 bedoelde mogelijkheden tot afwijking van bouwregels indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de woonsituatie;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de cultuurhistorische waarden;
- f. de archeologische waarden;
- g. de natuurwaarden;
- h. de verkeersveiligheid;
- i. de ontsluitingssituatie;
- j. de parkeersituatie;
- k. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

19.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken als horecabedrijf;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, zodanig dat de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan
 - 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, of
 - 50 m².

19.5 Wijzigingsbevoegdheid

19.5.1 Wijzigen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Wonen - A1', 'Wonen - A2', 'Wonen - A4', 'Wonen - A5' en/of 'Tuin';
- b. de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd, mits:

1. de oppervlakte van het bouwvlak niet groter wordt dan ten hoogste 150 m²;
2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

19.5.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid 19.5.1 bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat-en bebouwingsbeeld
- b. de milieusituatie;
- c. de woonsituatie;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de cultuurhistorische waarden;
- f. de archeologische waarden;
- g. de natuurwaarden;
- h. de verkeersveiligheid;
- i. de ontsluitingssituatie;
- j. de parkeersituatie;
- k. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 20 Wonen – A4 (vrijstaande woningen)

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – A4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. wegen, straten en paden;
- f. water;
- g. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. tuinen, erven en verhardingen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. het aantal woonhuizen zal per bouwvlak ten hoogste één bedragen;
- b. de gebouwen zullen met ten minste 60% van de breedte van de voorgevel in de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte zal ten hoogste 4 m bedragen.

20.2.2 Bouwen van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak

- 1. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande gebouwen zal ten hoogste 9 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - 2. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 2 m gerekend vanuit de zijdelingse bouwperceelgrens, ten hoogste 3 m zal bedragen;
- b. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen;
- c. de bouwhoogte van overkappingen zal ten hoogste 3,5 m bedragen;

- d. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per bouwperceel zal ten hoogste 30% van de oppervlakte van het "hiem", met een maximum van 100 m², bedragen;
 - e. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 60 m² bedragen.
2. In afwijking van het gestelde in lid 20.2.2. onder 1. mogen bestaande gebouwen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder sub d. en e. worden hersteld, verbouwd of vervangen, mits:
- a. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande gebouwen ten hoogste 9 m zal bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - 2. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 2 m gerekend vanuit de zijdelingse bouwperceelgrens, ten hoogste 3 m zal bedragen;tenzij de bestaande bouw- en goothoogte meer bedraagt, in welk geval de bouw- en goothoogte ten hoogste de bestaande hoogte mag bedragen;
 - b. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen; tenzij de bestaande bouw- en goothoogte meer bedraagt, in welk geval de bouw- en goothoogte ten hoogste de bestaande hoogte mag bedragen;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per bouwperceel ten hoogste 30% van de oppervlakte van het "hiem", met een maximum van 100 m², zal bedragen; tenzij de gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
 - d. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 60 m² zal bedragen; tenzij de oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
 - e. het aantal vrijstaande gebouwen niet wordt vergroot.

20.2.3 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 20.1 onder i. genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van masten, niet zijnde antennemasten, en palen ten hoogste 10 m zal bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van antennemasten ten hoogste 15 m zal bedragen.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 20.2.2 onder 1.d en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per bouwperceel ten hoogste 150 m² zal bedragen, mits die gezamenlijk oppervlakte van gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van het "hiem";
- b. lid 20.2.2 onder 1.e
- c. en toestaan dat de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 100 m² zal bedragen.

20.3.1 Algemene criteria afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid 20.3 bedoelde mogelijkheden tot afwijking van bouwregels indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de woonsituatie;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de cultuurhistorische waarden;
- f. de archeologische waarden;
- g. de natuurwaarden;
- h. de verkeersveiligheid;
- i. de ontsluitingssituatie;
- j. de parkeersituatie;
- k. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

20.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als "detailhandel";
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als "bedrijf tot en met categorie 2";
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken als horecabedrijf;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, zodanig dat de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan
 - 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, of
 - 50 m².

20.5 Wijzigingsbevoegdheid

20.5.1 Wijzigen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Wonen - A1', 'Wonen - A2', 'Wonen - A3', 'Wonen - A5' en/of 'Tuin';

- b. de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd, mits:
 - 1. de oppervlakte van het bouwvlak niet groter wordt dan ten hoogste 150 m²;
 - 2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

20.5.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid 20.5.1 bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld
- b. de milieusituatie;
- c. de woonsituatie;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de cultuurhistorische waarden;
- f. de archeologische waarden;
- g. de natuurwaarden;
- h. de verkeersveiligheid;
- i. de ontsluitingssituatie;
- j. de parkeersituatie;
- k. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 21 Wonen – A5 (vrijstaande woningen)

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – A5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. wegen, straten en paden;
- f. water;
- g. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. tuinen, erven en verhardingen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. het aantal woonhuizen zal per bouwvlak ten hoogste één bedragen;
- b. de gebouwen zullen met ten minste 60% van de breedte van de voorgevel in de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte zal ten hoogste 8 m bedragen.

21.2.2 Bouwen van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak

- 1. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande gebouwen zal ten hoogste 9 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - 2. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 2 m gerekend vanuit de zijdelingse bouwperceelgrens, ten hoogste 3 m zal bedragen;
- b. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen;
- c. de bouwhoogte van overkappingen zal ten hoogste 3,5 m bedragen;

- d. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per bouwperceel zal ten hoogste 30% van de oppervlakte van het "hiem", met een maximum van 100 m², bedragen;
 - e. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 60 m² bedragen.
2. In afwijking van het gestelde in lid 21.2.2. onder 1. mogen bestaande gebouwen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder sub d. en e. worden hersteld, verbouwd of vervangen, mits:
- a. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande gebouwen ten hoogste 9 m zal bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - 2. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 2 m gerekend vanuit de zijdelingse bouwperceelgrens, ten hoogste 3 m zal bedragen;tenzij de bestaande bouw- en goothoogte meer bedraagt, in welk geval de bouw- en goothoogte ten hoogste de bestaande hoogte mag bedragen;
 - b. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen; tenzij de bestaande bouw- en goothoogte meer bedraagt, in welk geval de bouw- en goothoogte ten hoogste de bestaande hoogte mag bedragen;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per bouwperceel ten hoogste 30% van de oppervlakte van het "hiem", met een maximum van 100 m², zal bedragen; tenzij de gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
 - d. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 60 m² zal bedragen; tenzij de oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
 - e. het aantal vrijstaande gebouwen niet wordt vergroot.

21.2.3 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 21.1 onder i. genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van masten, niet zijnde antennemasten, en palen ten hoogste 10 m zal bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van antennemasten ten hoogste 15 m zal bedragen.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 21.2.2 onder 1.d en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per bouwperceel ten hoogste 150 m² zal bedragen, mits die gezamenlijk oppervlakte van gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van het "hiem";
- b. lid 21.2.2 onder 1.e en toestaan dat de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 100 m² zal bedragen.

21.3.1 Algemene criteria afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid 21.3 bedoelde mogelijkheden tot afwijking van bouwregels indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de woonsituatie;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de cultuurhistorische waarden;
- f. de archeologische waarden;
- g. de natuurwaarden;
- h. de verkeersveiligheid;
- i. de ontsluitingssituatie;
- j. de parkeersituatie;
- k. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

21.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken als horecabedrijf;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, zodanig dat de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan
 - 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, of
 - 50 m².

21.5 Wijzigingsbevoegdheid

21.5.1 Wijzigen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Wonen - A1', 'Wonen - A2', 'Wonen - A3', 'Wonen - A4' en/of 'Tuin';
- b. de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd, mits:
 - 1. de oppervlakte van het bouwvlak niet groter wordt dan ten hoogste 150 m²;

2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

21.5.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid 21.5.1 bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de woonsituatie;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de cultuurhistorische waarden;
- f. de archeologische waarden;
- g. de natuurwaarden;
- h. de verkeersveiligheid;
- i. de ontsluitingssituatie;
- j. de parkeersituatie;
- k. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 22 Wonen – A7 (vrijstaande woningen boerderijtypen)

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – A7' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. wegen, straten en paden;
- f. water;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. productiegebonden detailhandel;

met de daarbij behorende:

- i. tuinen, erven en verhardingen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. het aantal woonhuizen zal per bouwvlak ten hoogste één bedragen;
- b. de gebouwen zullen met ten minste 60% van de breedte van de voorgevel in de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte zal ten hoogste 15 m bedragen, met dien verstande dat:
 - de goothoogte binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit de voorgevelrooilijn, ten hoogste 4 m zal bedragen.

22.2.2 Bouwen van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak

- 1. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:
 - a. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande gebouwen zal ten hoogste 9 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - 2. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 2 m gerekend vanuit de zijdelingse bouwperceelgrens, ten hoogste 3 m zal bedragen;

- b. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen;
 - c. de bouwhoogte van overkappingen zal ten hoogste 3,5 m bedragen;
 - d. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per bouwperceel zal ten hoogste 30% van de oppervlakte van het "hiem", met een maximum van 100 m², bedragen;
 - e. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 60 m² bedragen;
2. In afwijking van het gestelde in lid 22.2.2. onder 1. mogen bestaande gebouwen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder sub d. en e. worden hersteld, verbouwd of vervangen, mits:
- a. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande gebouwen ten hoogste 9 m zal bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - 2. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 2 m gerekend vanuit de zijdelingse bouwperceelgrens, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 tenzij de bestaande bouw- en goothoogte meer bedraagt, in welk geval de bouw- en goothoogte ten hoogste de bestaande hoogte mag bedragen;
 - b. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen;
 tenzij de bestaande bouw- en goothoogte meer bedraagt, in welk geval de bouw- en goothoogte ten hoogste de bestaande hoogte mag bedragen;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per bouwperceel ten hoogste 30% van de oppervlakte van het "hiem", met een maximum van 100 m², zal bedragen;
 tenzij de gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
 - d. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 60 m² zal bedragen;
 tenzij de oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
 - e. het aantal vrijstaande gebouwen niet wordt vergroot.

22.2.3 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 22.1 onder j. genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van masten, niet zijnde antennemasten, en palen ten hoogste 10 m zal bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van antennemasten ten hoogste 15 m zal bedragen.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 22.2.2 onder 1.d en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per bouwperceel ten hoogste 150 m² zal bedragen, mits die gezamenlijk oppervlakte van gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van het "hiem";
- b. lid 22.2.2 onder 1.e en toestaan dat de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 100 m² zal bedragen.

22.3.1 Algemene criteria afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid 22.3 bedoelde mogelijkheden tot afwijking van bouwregels indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de woonsituatie;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de cultuurhistorische waarden;
- f. de archeologische waarden;
- g. de natuurwaarden;
- h. de verkeersveiligheid;
- i. de ontsluitingssituatie;
- j. de parkeersituatie;
- k. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

22.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken als horecabedrijf;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, zodanig dat de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan
 - 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, of
 - 50 m².

22.5 Wijzigingsbevoegdheid

22.5.1 Wijzigen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Bedrijf - 1', 'Bedrijf - 2', 'Tuin' en/of 'Agrarisch - Cultuurgrond', mits:

1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend van toepassing is ten behoeve van een functieverandering van het gehele oorspronkelijke boerderijpand welke gelegen is in een dorpsuitloper of binnen het landelijk gebied;
 2. de uitoefening van de betreffende functie plaatsvindt binnen de bestaande oppervlakte aan gebouwen en het bijbehorende erf;
 3. de bestaande woonfunctie bij het bedrijf gehandhaafd blijft;
 4. het geen industriële bedrijven, geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;
- b. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Wonen - A1', 'Wonen - A2', 'Wonen - A3', 'Wonen - A4', 'Wonen - A5' en/of 'Tuin';
- c. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Wonen - B7' en 'Tuin', mits:
1. de oppervlakte van het bouwvlak ten minste 250 m² bedraagt;
 2. de (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing is voorzien van de aanduiding "karakteristiek" en deze aanduiding wordt gehandhaafd;
 3. de realisering van 2 woningen in overeenstemming is met het, door de provincie geaccordeerde, gemeentelijk woonplan;
 4. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 5. het parkeren ten behoeve van de woningen op het eigen erf plaatsvindt;
 6. de woningen op een adequate wijze worden ontsloten;
- d. de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd, mits:
1. de oppervlakte van het bouwvlak niet groter wordt dan ten hoogste 150 m²;
 2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

22.5.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid 22.5.1 bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de woonsituatie;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de cultuurhistorische waarden;
- f. de archeologische waarden;
- g. de natuurwaarden;
- h. de verkeersveiligheid;
- i. de ontsluitingssituatie;
- j. de parkeersituatie;
- k. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 23 Wonen – B7 (halfvrijstaande woningen boerderijtypen)

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – B7' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van het wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. wegen, straten en paden;
- f. water;
- g. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. tuinen, erven en verhardingen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. het aantal woonhuizen zal per bouwvlak ten hoogste twee bedragen;
- b. de gebouwen zullen met ten minste 60% van de breedte van de voorgevel in de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte zal ten hoogste 15 m bedragen, met dien verstande dat:
 - de goothoogte binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit de voorgevelrooilijn, ten hoogste 4 m zal bedragen.

23.2.2 Bouwen van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak

1. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:
 - a. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande gebouwen zal ten hoogste 9 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 2. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 2 m gerekend vanuit de zijdelingse bouwperceelgrens, ten hoogste 3 m zal bedragen;

- b. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen;
 - c. de bouwhoogte van overkappingen zal ten hoogste 3,5 m bedragen;
 - d. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per bouwperceel zal ten hoogste 30% van de oppervlakte van het "hiem", met een maximum van 100 m², bedragen;
 - e. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 60 m² bedragen;
2. In afwijking van het gestelde in lid 23.2.2. onder 1. mogen bestaande gebouwen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder sub d. en e. worden hersteld, verbouwd of vervangen, mits:
- a. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande gebouwen ten hoogste 9 m zal bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - 2. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 2 m gerekend vanuit de zijdelingse bouwperceelgrens, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 tenzij de bestaande bouw- en goothoogte meer bedraagt, in welk geval de bouw- en goothoogte ten hoogste de bestaande hoogte mag bedragen;
 - b. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen;
 tenzij de bestaande bouw- en goothoogte meer bedraagt, in welk geval de bouw- en goothoogte ten hoogste de bestaande hoogte mag bedragen;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per bouwperceel ten hoogste 30% van de oppervlakte van het "hiem", met een maximum van 100 m², zal bedragen;
 tenzij de gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
 - d. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 60 m² zal bedragen;
 tenzij de oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
 - e. het aantal vrijstaande gebouwen niet wordt vergroot.

23.2.3 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 23.1 onder i. genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van masten, niet zijnde antennemasten, en palen ten hoogste 10 m zal bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van antennemasten ten hoogste 15 m zal bedragen.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 23.2.2 onder 1.d en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per bouwperceel ten hoogste 150 m² zal bedragen, mits die gezamenlijk oppervlakte van gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van het "hiem";
- b. lid 23.2.2 onder 1.e en toestaan dat de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 100 m² zal bedragen.

23.3.1 Algemene criteria afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid 23.3 bedoelde mogelijkheden tot afwijking van bouwregels indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de woonsituatie;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de cultuurhistorische waarden;
- f. de archeologische waarden;
- g. de natuurwaarden;
- h. de verkeersveiligheid;
- i. de ontsluitingssituatie;
- j. de parkeersituatie;
- k. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

23.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken als horecabedrijf;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, zodanig dat de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan
 - 1. 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, of
 - 2. 50 m².

23.5 Wijzigingsbevoegdheid

23.5.1 Wijzigen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Bedrijf - 1', 'Bedrijf - 2', 'Tuin' en/of 'Agrarisch - Cultuurgrond', mits:

1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend van toepassing is ten behoeve van een functieverandering van het gehele oorspronkelijke boerderijpand, welke gelegen is in een dorpsuitloper of binnen het landelijk gebied;
 2. de uitoefening van de betreffende functie plaatsvindt binnen de bestaande oppervlakte aan gebouwen en het bijbehorende erf;
 3. de bestaande woonfunctie bij het bedrijf gehandhaafd blijft;
 4. het geen industriële bedrijven, geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;
- b. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Wonen - A1', 'Wonen - A2', 'Wonen - A3', 'Wonen - A4', 'Wonen - A5', 'Wonen - A7' en/of 'Tuin';

23.5.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid 23.5.1 bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de woonsituatie;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de cultuurhistorische waarden;
- f. de archeologische waarden;
- g. de natuurwaarden;
- h. de verkeersveiligheid;
- i. de ontsluitingssituatie;
- j. de parkeersituatie;
- k. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 24 Leiding – Riool

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een rioolpersleiding;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere geldende bestemming(en)

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en), mogen op of in deze gronden geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

24.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

24.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel: de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zal ten hoogste 2 m bedragen.

24.2.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.2.1 en toestaan dat de in de andere bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd, mits:

- a. vooraf advies is ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding.

24.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

24.3.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is, in het gebied waarop deze bestemming betrekking heeft, verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemming(en):

- a. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm;
- c. het in de grond brengen van voorwerpen dieper dan 30 cm;
- d. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- e. het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen, die dieper wortelen of kunnen wortelen dan 30 cm.

24.3.2 Uitzonderingen op vergunningplicht

Het bepaalde in lid 24.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering of vergund zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

24.3.3 Criterium

De in lid 24.3.1 genoemde vergunning zal slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding.

24.4 Wijzigingsbevoegdheid

24.4.1 Wijzigen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' wordt verwijderd, mits:
 1. vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder;
 2. de leiding permanent buiten gebruik is gesteld, dan wel is verwijderd.