

BIJLAGE 4 Toe te passen regels bij toepassing wijzigingsbevoegdheden

Artikel 15 Wonen – A2 (vrijstaande woningen)

15.1 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.

15.2 Bouwregels

15.2.1 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 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.

15.2.2 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 12 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.

15.2.3 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 15.1 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.

15.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 15.2.2 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 15.2.2 onder 1.e en toestaan dat de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 100 m² zal bedragen.

15.3.1 Algemene criteria afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid 33.3 bedoelde mogelijkheden tot afwijking van bouwregels 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.

15.4 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.

15.5 Wijzigingsbevoegdheid

15.5.1 Wijzigen

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

- a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Wonen – A1' 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.

15.5.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid 15.5.1 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.

