

Bijlage 2: toe te passen regels bij wijzigingsbevoegdheid

Hoofdstuk 1 Bestemmingsregels

Artikel 1 Agrarisch – Cultuurgrond

1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch – Cultuurgrond' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- A. cultuurgrond;
- B. sloten, bermen en beplanting;

met daaraan ondergeschikt:

- C. paden en kavelontsluitingswegen;
- D. groenvoorzieningen;
- E. parkeervoorzieningen;
- F. water;
- G. het recreatief medegebruik;
- H. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- I. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- J. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken.

1.2 Bouwregels

1.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 1.1 onder J. genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- A. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1 m bedragen;
- B. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een paardenbak zal ten hoogste 1,5 m bedragen;
- C. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

1.3 Specifieke gebruiksregels

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

- A. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor het opslaan van mest;
- B. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- C. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een paardenbak, tenzij:
 - 1. de afstand van de paardenbak ten opzichte van een woonbestemming, waaronder bedrijfswoningen, ten minste 30 meter bedraagt;
 - 2. de paardenbak aansluitend op een bestaande bouwperceel wordt gesitueerd.

1.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

- A. lid 1.3 onder A. en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor het opslaan van mest, mits:

- B. opslag van mest buiten het bouwperceel van het agrarisch bedrijf nodig is omdat opslag op het bouwperceel niet of in onvoldoende mate mogelijk is om bedrijfseconomische redenen of om milieuredenen; en/of
- C. de afstand tussen het bouwperceel van het agrarisch bedrijf en een substantieel deel van de landerijen, dat bij het bedrijf in gebruik is, groter is dan 2 km;
- D. de afstand van de mestopslag ten opzichte van een woonbestemming, waaronder bedrijfswoningen, ten minste 50 meter bedraagt;
- E. 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.

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

1.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is 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:

- A. het verharden van perceel- en/of kavelontsluitingswegen met een grotere breedte dan 4 m;
- B. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, niet zijnde perceel- en/of kavelontsluitingswegen, met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- C. het aanleggen van verharde en halfverharde paden;
- D. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 100 m², zodanig dat er een verschil in hoogte c.q. diepte ten opzichte van het bestaande maaiveld ontstaat van meer dan 0,3 m;
- E. het geheel of gedeeltelijk dempen van dobben, drinkpoelen en poelen;
- F. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik.

1.5.2 Uitzonderingen op vergunningplicht

Het bepaalde in lid 1.5.1 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;
- C. noodzakelijk zijn voor het aansluiten van bouwwerken op het net van openbare nutsvoorzieningen.

1.5.3 Criterium

De in lid 1.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de landschappelijke en/of natuurwaarden van de gronden;
- de rust en de openheid van voor weidevogels geschikte gebieden, zoals die aangegeven zijn op bijlage 8 in de plantoelichting.

Artikel 2 Tuin

2.1 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.

2.2 Bouwregels

2.2.1 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- A. een erker zal ten hoogste 1,5 m vanuit de aangrenzende bouwgrans worden gebouwd;
- B. de afstand van een erker tot de zijdelingse bouwperceelgrans 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 bouwperceelgrans ten minste 3 m zal bedragen;
- C. een erker zal ten hoogste over 70% van de voorgevel worden gebouwd.

2.2.2 Voorportalen

Voor het bouwen van voorportalen gelden de volgende regels:

- A. een voorportaal zal ten hoogste 1,5 m vanuit de aangrenzende bouwgrans 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.

2.2.3 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid [2.1](#) 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.

2.2.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.2 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.

2.3 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.

2.4 Wijzigingsbevoegdheid

2.4.1 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:

- A. 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;
- B. de oppervlakte van het bouwvlak niet groter wordt dan ten hoogste de oppervlakte van het oorspronkelijke bouwvlak;
- C. gebouwen en overkappingen die buiten een bouwvlak mogen worden gebouwd, niet voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- D. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak per bouwperceel ten hoogste 100 m²;

- E. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m zal bedragen;
- F. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- G. 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.

2.4.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid [2.4.1](#) 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 3 Wonen – A1 (vrijstaande woningen)

3.1 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.

3.2 Bouwregels

3.2.1 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.

3.2.2 Bouwen van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak

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

1. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande gebouwen zal ten hoogste 9 m bedragen, met dien verstande dat:
 - a. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - b. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 2 m gerekend vanuit de zijdelingse bouwperceelgrens, ten hoogste 3 m zal bedragen;
2. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen;
3. de bouwhoogte van overkappingen zal ten hoogste 3,5 m bedragen;
4. 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;
5. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 60 m² bedragen.

- B. In afwijking van het gestelde in lid 3.2.2. onder A. mogen bestaande gebouwen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder sub 4. en 5. worden hersteld, verbouwd of vervangen, mits:
1. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande gebouwen ten hoogste 9 m zal bedragen, met dien verstande dat:
 - a. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - b. 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;
 2. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen;
 3. 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;
 4. 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;
 5. tenzij de gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
 6. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 60 m² zal bedragen;
 7. tenzij de oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
 8. het aantal vrijstaande gebouwen niet wordt vergroot.

3.2.3 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid [3.1](#) 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.

3.3 Afwijking van de bouwregels

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

- A. lid [3.2.2](#) onder A.4 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 [3.2.2](#) onder A.5 en toestaan dat de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 100 m² zal bedragen.

3.3.1 Algemene criteria afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid [3.3](#) 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.

3.4 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;

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 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;

3.5.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid [3.5.1](#) 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 4 Wonen – A2 (vrijstaande woningen)

4.1 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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 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.

4.2.2 Bouwen van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak

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

- 1. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande gebouwen zal ten hoogste 9 m bedragen, met dien verstande dat:
 - a. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - b. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 2 m gerekend vanuit de zijdelingse bouwperceelgrens, ten hoogste 3 m zal bedragen;
- 2. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen;
- 3. de bouwhoogte van overkappingen zal ten hoogste 3,5 m bedragen;
- 4. 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;
- 5. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 60 m² bedragen.

- B. In afwijking van het gestelde in lid 4.2.2. onder A. mogen bestaande gebouwen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder sub 4. en 5. worden hersteld, verbouwd of vervangen, mits:
1. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande gebouwen ten hoogste 9 m zal bedragen, met dien verstande dat:
 - a. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - b. 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;
 2. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen;
 3. tenzij de bestaande bouw- en goothoogte meer bedraagt, in welk geval de bouw- en goothoogte ten hoogste de bestaande hoogte mag bedragen;
 4. 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;
 5. tenzij de gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
 6. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 60 m² zal bedragen;
 7. tenzij de oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
 8. het aantal vrijstaande gebouwen niet wordt vergroot.

4.2.3 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid [4.1](#) 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.

4.3 Afwijken van de bouwregels

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

- A. lid [4.2.2](#) onder A.4 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 [4.2.2](#) onder A.5 en toestaan dat de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 100 m² zal bedragen.

4.3.1 Algemene criteria afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid [4.3](#) 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.

4.4 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.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 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.

4.5.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid [4.5.1](#) 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 5 Wonen – A3 (vrijstaande woningen)

5.1 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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 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.

5.2.2 Bouwen van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak

- A. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:
 - 1. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande gebouwen zal ten hoogste 9 m bedragen, met dien verstande dat:
 - a. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - b. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 2 m gerekend vanuit de zijdelingse bouwperceelgrens, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - 2. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van overkappingen zal ten hoogste 3,5 m bedragen;
 - 4. 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;
 - 5. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 60 m² bedragen.

- B. In afwijking van het gestelde in lid 5.2.2. onder A. mogen bestaande gebouwen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder sub 4. en 5. worden hersteld, verbouwd of vervangen, mits:
1. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande gebouwen ten hoogste 9 m zal bedragen, met dien verstande dat:
 - a. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - b. 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;
 2. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen;
 3. tenzij de bestaande bouw- en goothoogte meer bedraagt, in welk geval de bouw- en goothoogte ten hoogste de bestaande hoogte mag bedragen;
 4. 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;
 5. tenzij de gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
 6. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 60 m² zal bedragen;
 7. tenzij de oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
 8. het aantal vrijstaande gebouwen niet wordt vergroot.

5.2.3 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid [5.1](#) 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.

5.3 Afwijken van de bouwregels

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

- A. lid [5.2.2](#) onder A.4 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 [5.2.2](#) onder A.5 en toestaan dat de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 100 m² zal bedragen.

5.3.1 Algemene criteria afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid [5.3](#) 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.

5.4 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.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 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.

5.5.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid [5.5.1](#) 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 6 Wonen – A4 (vrijstaande woningen)

6.1 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.

6.2 Bouwregels

6.2.1 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.

6.2.2 Bouwen van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak

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

- 1. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande gebouwen zal ten hoogste 9 m bedragen, met dien verstande dat:
 - a. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - b. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 2 m gerekend vanuit de zijdelingse bouwperceelgrens, ten hoogste 3 m zal bedragen;
- 2. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen;
- 3. de bouwhoogte van overkappingen zal ten hoogste 3,5 m bedragen;
- 4. 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;
- 5. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 60 m² bedragen.

- B. In afwijking van het gestelde in lid 6.2.2. onder A. mogen bestaande gebouwen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder sub 4. en 5. worden hersteld, verbouwd of vervangen, mits:

1. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande gebouwen ten hoogste 9 m zal bedragen, met dien verstande dat:
 - a. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - b. 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;
2. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen;
3. tenzij de bestaande bouw- en goothoogte meer bedraagt, in welk geval de bouw- en goothoogte ten hoogste de bestaande hoogte mag bedragen;
4. 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;
5. tenzij de gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
6. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 60 m² zal bedragen;
7. tenzij de oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
8. het aantal vrijstaande gebouwen niet wordt vergroot.

6.2.3 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid [6.1](#) 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.

6.3 Afwijken van de bouwregels

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

- A. lid [6.2.2](#) onder A.4 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 [6.2.2](#) onder A.5. en toestaan dat de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 100 m² zal bedragen.

6.3.1 Algemene criteria afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid [6.3](#) 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.

6.4 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.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 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.

6.5.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid [6.5.1](#) 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 7 Wonen – A5 (vrijstaande woningen)

7.1 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.

7.2 Bouwregels

7.2.1 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.

7.2.2 Bouwen van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak

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

- 1. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande gebouwen zal ten hoogste 9 m bedragen, met dien verstande dat:
 - a. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - b. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 2 m gerekend vanuit de zijdelingse bouwperceelgrens, ten hoogste 3 m zal bedragen;
- 2. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen;
- 3. de bouwhoogte van overkappingen zal ten hoogste 3,5 m bedragen;
- 4. 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;
- 5. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 60 m² bedragen.

- B. In afwijking van het gestelde in lid 7.2.2. onder A. mogen bestaande gebouwen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder sub 4. en 5. worden hersteld, verbouwd of vervangen, mits:

1. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande gebouwen ten hoogste 9 m zal bedragen, met dien verstande dat:
 - a. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - b. 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;
2. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen;
3. tenzij de bestaande bouw- en goothoogte meer bedraagt, in welk geval de bouw- en goothoogte ten hoogste de bestaande hoogte mag bedragen;
4. 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;
5. tenzij de gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
6. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 60 m² zal bedragen;
7. tenzij de oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
8. het aantal vrijstaande gebouwen niet wordt vergroot.

7.2.3 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid [7.1](#) 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.

7.3 Afwijken van de bouwregels

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

- A. lid [7.2.2](#) onder A.4 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 [7.2.2](#) onder A.5 en toestaan dat de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 100 m² zal bedragen.

7.3.1 Algemene criteria afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid [7.3](#) 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.

7.4 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.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 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.

7.5.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid [7.5.1](#) 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 8 Wonen – A7 (vrijstaande woningen boerderijtypen)

8.1 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.

8.2 Bouwregels

8.2.1 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.

8.2.2 Bouwen van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak

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

1. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande gebouwen zal ten hoogste 9 m bedragen, met dien verstande dat:
 - a. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - b. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 2 m gerekend vanuit de zijdelingse bouwperceelgrens, ten hoogste 3 m zal bedragen;
2. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen;
3. de bouwhoogte van overkappingen zal ten hoogste 3,5 m bedragen;
4. 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;
5. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 60 m² bedragen;

- B. In afwijking van het gestelde in lid 8.2.2. onder A. mogen bestaande gebouwen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder sub 4. en 5. worden hersteld, verbouwd of vervangen, mits:
1. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande gebouwen ten hoogste 9 m zal bedragen, met dien verstande dat:
 - a. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - b. 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;
 2. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen;
 3. tenzij de bestaande bouw- en goothoogte meer bedraagt, in welk geval de bouw- en goothoogte ten hoogste de bestaande hoogte mag bedragen;
 4. 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;
 5. tenzij de gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
 6. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 60 m² zal bedragen;
 7. tenzij de oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
 8. het aantal vrijstaande gebouwen niet wordt vergroot.

8.2.3 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid [8.1](#) 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.

8.3 Afwijken van de bouwregels

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

- A. lid [8.2.2](#) onder A.4. 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 [8.2.2](#) onder A.5. en toestaan dat de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 100 m² zal bedragen.

8.3.1 Algemene criteria afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid [8.3](#) 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.

8.4 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;

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

8.5.1 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', '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;

8.5.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid [8.5.1](#) 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.

