

BIJLAGE 3 Toe te passen regels bij toepassing wijzigingsbevoegdheden

Artikel 1 Wonen – A2 (vrijstaande woningen)

1.1 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;
- waarbij, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", de bestaande karakteristieke hoofdvorm zoveel mogelijk in stand wordt gehouden;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- f. tuinen, erven en verhardingen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.2 Bouwregels

1.2.1 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.

1.2.2 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 1.2.2. 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 zal ten hoogste 30% van de oppervlakte van het "hiem", met een maximum van 100 m², 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 zal ten hoogste 60 m² 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.

1.2.3 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 1.1 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.

1.3 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.

1.4 Wijzigingsbevoegdheid

1.4.1 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 - A5' en/of 'Tuin';
- b. de oppervlakte van een aangegeven bouwvlak in combinatie met de oppervlakte van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak wordt vergroot, mits:
 1. de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 25% van de oppervlakte van het bouwperceel zal bedragen, met een maximum van 400 m²;
 2. het bebouwingspercentage van het "hiem" ten hoogste 30 zal bedragen, met een maximum van 300 m²;
 3. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwperceel zal bedragen, met een maximum van 250 m²;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het gebied, waarbij met name rekening wordt gehouden met de structuur en het karakter van de omgeving (dorpsuitlopers of landelijk gebied) en de oppervlakte, de ligging en de afmetingen van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
 5. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- c. 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.
- d. de aanduiding "karakteristiek" wordt aangebracht, indien door verbeterwerkzaamheden dan wel door veranderde inzichten een niet als karakteristiek aangeduid gebouw (weer) karakteristiek wordt;
- e. 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.

1.4.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid 1.4.1 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 2 Wonen – A3 (vrijstaande woningen)

2.1 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;
- waarbij, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", de bestaande karakteristieke hoofdvorm zoveel mogelijk in stand wordt gehouden;

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.

2.2 Bouwregels

2.2.1 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.

2.2.2 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 2.2.2. 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 zal ten hoogste 30% van de oppervlakte van het "hiem", met een maximum van 100 m², 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 zal ten hoogste 60 m² 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.

2.2.3 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 2.1 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.

2.3 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.

2.4 Wijzigingsbevoegdheid

2.4.1 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 - A5' en/of 'Tuin';
- b. de oppervlakte van een aangegeven bouwvlak in combinatie met de oppervlakte van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak wordt vergroot, mits:
 1. de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 25% van de oppervlakte van het bouwperceel zal bedragen, met een maximum van 400 m²;
 2. het bebouwingspercentage van het "hiem" ten hoogste 30% zal bedragen, met een maximum van 300 m²;
 3. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwperceel zal bedragen, met een maximum van 250 m²;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het gebied, waarbij met name 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;
 5. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- c. 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.
- d. de aanduiding "karakteristiek" wordt aangebracht, indien door verbeterwerkzaamheden dan wel door veranderde inzichten een niet als karakteristiek aangeduid gebouw (weer) karakteristiek wordt;
- e. 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.

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:

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 3 Wonen – A5 (vrijstaande woningen)

3.1 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.

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 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.

3.2.2 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 3.2.2. 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 zal ten hoogste 30% van de oppervlakte van het "hiem", met een maximum van 100 m², 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 zal ten hoogste 60 m² 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.

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 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.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

3.4.1 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' en/of 'Tuin';
- b. de oppervlakte van een aangegeven bouwvlak in combinatie met de oppervlakte van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak wordt vergroot, mits:
 1. de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 25% van de oppervlakte van het bouwperceel zal bedragen, met een maximum van 400 m²;
 2. het bebouwingspercentage van het "hiem" ten hoogste 30% zal bedragen, met een maximum van 300 m²;
 3. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwperceel zal bedragen, met een maximum van 250 m²;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het gebied, waarbij met name 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;
 5. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- c. 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;
- d. de aanduiding "karakteristiek" wordt aangebracht, indien door verbeterwerkzaamheden dan wel door veranderde inzichten een niet als karakteristiek aangeduid gebouw (weer) karakteristiek wordt.

3.4.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid 3.4.1 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.