

Bijlage 3

Toe te passen regels bij toepassing wijzigingsbevoegdheden

Artikel 1 Bedrijf – 1

1.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van:
 1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
 2. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning", al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;

met daaraan ondergeschikt:

- b. bedrijfskantine;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. water;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voeding- en genotmiddelen;

met de daarbij behorende:

- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. overige bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde.

1.2 Bouwregels

1.2.1 Hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken

- a. Voor het bouwen van de in lid [1.1](#) onder a. genoemde hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
 1. een hoofdgebouw en een bijbehorend bouwwerk zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 2. 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, met dien verstande dat voor niet in pandige bedrijfswoningen:
 - a. de goothoogte ten hoogste 4 m zal bedragen;
 - b. de bouwhoogte ten hoogste 9 m zal bedragen.

- b. In afwijking van het gestelde in lid 1.2.1 onder a. mogen bestaande gebouwen met een grotere goot- en/of bouwhoogte dan vermeld in de in lid 1.2.1. onder a. sub 2. genoemde aanduiding worden hersteld, verbouwd of vervangen, mits:
 - 1. de goot- en/of bouwhoogte niet meer bedraagt dan die van het te herstellen, verbouwen of vervangen bestaande gebouw.

1.2.2 Overige bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde

Voor het bouwen van de in lid [1.1](#) onder k. genoemde bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken 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 bijbehorende bouwwerken 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 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid [1.2.1](#) onder a. sub 2. en toestaan dat van een niet-inpandige bedrijfswoning de goothoogte ten hoogste 8 m en de bouwhoogte ten hoogste 12 m zal bedragen;
- b. lid [1.2.1](#) onder a. sub 2. en toestaan dat van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, niet zijnde een niet-inpandige bedrijfswoning, de goothoogte en de bouwhoogte ten hoogste 15 m zal bedragen.

1.3.1 Algemene criteria afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid [1.3](#) onder a. 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 gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid [1.3](#) onder b. bedoelde mogelijkheden tot afwijking van bouwregels indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de criteria zoals genoemd onder 1.3.1. onder a. en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - 1. de verkeersveiligheid;
 - 2. de ontsluitingssituatie;
 - 3. de parkeersituatie.

1.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de in lid [1.3](#) onder a. genoemde bouwwerken en gronden voor bewoning, tenzij de gronden zijn aangeduid als “bedrijfswoning”;

- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorie 1, met dien verstande dat het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding met een specifieke bedrijfstypering ten behoeve van die specifieke bedrijfstypering ook is toegestaan;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken als horecabedrijf;
- d. 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;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een verkooppunt van motorbrandstoffen.

1.5 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

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

- a. lid [1.4](#) onder d. sub 1. en toestaan dat de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van de productiegebonden detailhandel niet meer bedraagt dan 30 % van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van het aanwezige hoofdgebouw en van de bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel, met een maximum van 250 m², mits:
 - 1. de productiegebonden detailhandel betrekking heeft op volumineuze producten;
- b. lid [1.4](#) onder b. en toestaan dat de gronden en bouwwerken ook mogen worden gebruikt ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorie 1, mits:
 - 1. die bedrijven naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn.

1.5.1 Algemene criteria afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid [1.5](#) bedoelde mogelijkheden tot afwijking van de specifieke gebruiksregels indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

1.6 Wijzigingsbevoegdheid

1.6.1 Functieverruiming/ – beperking bestaande functie(s)

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 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 ander bebouwingspercentage wordt aangegeven, mits de bestaande oppervlakte aan hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken met ten hoogste 15% kan worden vergroot.
- 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;

1.6.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid [1.6](#) 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 2 Bedrijf – 2

2.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van:
 1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1 en 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
 2. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning", al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;

met daaraan ondergeschikt:

- b. bedrijfskantine;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. water;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voeding- en genotmiddelen;

met de daarbij behorende:

- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. overige bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde.

2.2 Bouwregels

2.2.1 Hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken

- a. Voor het bouwen van de in lid [2.1](#) genoemde hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
 1. een hoofdgebouw en een bijbehorend bouwwerk zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 2. 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, met dien verstande dat voor niet in pandige bedrijfswoningen:
 - a. de goothoogte ten hoogste 4 m zal bedragen;
 - b. de bouwhoogte ten hoogste 9 m zal bedragen.
- b. In afwijking van het gestelde in lid 2.2.1. onder a. mogen bestaande gebouwen met een grotere goot- en/of bouwhoogte dan vermeld in de in lid 2.2.1. onder a. sub 2. genoemde aanduiding worden hersteld, verbouwd of vervangen, mits:
 1. de goot- en/of bouwhoogte niet meer bedraagt dan die van het te herstellen, verbouwen of vervangen bestaande gebouw.

2.2.2 Overige bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde

- a. Voor het bouwen van de in lid [2.1](#) onder k. genoemde bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. 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;
 - 2. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat:
 - a. de bouwhoogte van masten, niet zijnde antennemasten, en palen ten hoogste 10 m zal bedragen;
 - b. de bouwhoogte van antennemasten ten hoogste 15 m zal bedragen.

2.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid [2.2.1](#) onder a. sub 2. en toestaan dat van een niet-inpandige bedrijfswoning de goothoogte ten hoogste 8 m en de bouwhoogte ten hoogste 12 m zal bedragen;
- b. lid [2.2.1](#) onder a. sub 2. en toestaan dat van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, niet zijnde een niet-inpandige bedrijfswoning, de goothoogte en de bouwhoogte ten hoogste 15 m zal bedragen.

2.3.1 Algemene criteria afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid [2.3](#) onder a. 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 gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid [2.3](#) onder b. bedoelde mogelijkheden tot afwijking van bouwregels indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de criteria zoals genoemd onder 2.3.1. onder a. en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - 1. de verkeersveiligheid;
 - 2. de ontsluitingssituatie;
 - 3. de parkeersituatie.

2.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de in lid [2.1](#) onder a. genoemde bouwwerken en gronden voor bewoning, tenzij de gronden zijn aangeduid als “bedrijfswoning”;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorie 1 en 2, met dien verstande dat het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding met een specifieke bedrijfstypering ten behoeve van die specifieke bedrijfstypering ook is toegestaan;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken als horecabedrijf;

- d. 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 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;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een verkooppunt van motorbrandstoffen.

2.5 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

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

- a. lid [2.4](#) onder d. en toestaan dat de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van de productiegebonden detailhandel niet meer bedraagt dan 30 % van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van het aanwezige hoofdgebouw en van de bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel, met een maximum van 250 m², mits:
 - 1. de productiegebonden detailhandel betrekking heeft op volumineuze producten;
- b. lid [2.4](#) onder b. en toestaan dat de gronden en bouwwerken ook mogen worden gebruikt ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorie 1 en 2, mits:
 - 1. die bedrijven naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn.

2.5.1 Algemene criteria afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid [2.5](#) bedoelde mogelijkheden tot afwijking van de specifieke gebruiksregels indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

2.6 Wijzigingsbevoegdheid

2.6.1 Functieverruiming/ – beperking bestaande functie(s)

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 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 ander bebouwingspercentage

- wordt aangegeven, mits de bestaande oppervlakte aan hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken met ten hoogste 15% kan worden vergroot.
- 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.

2.6.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid [2.6](#) 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 3 Wonen – Vrijstaande woningen boerderijtypen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen –Vrijstaande woningen boerderijtypen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van het wonen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. ruimte voor beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, mits de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel met een maximum van 50 m²;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. water;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. productiegebonden detailhandel;

met de daarbij behorende:

- j. tuinen, erven en verhardingen;
- k. bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen een bouwvlak

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw zal binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen per bouwvlak zal ten hoogste één bedragen;
- c. het hoofdgebouw zal met ten minste 60% van de breedte van de voorgevel in de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw en aangebouwde bijbehorende bouwwerken zal, afhankelijk van het boerderijtype, ten hoogste de maat bedragen, genoemd in onderstaande tabel, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande hoogte mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw en aangebouwde bijbehorende bouwwerken zal, afhankelijk van het boerderijtype, ten hoogste de maat bedragen, genoemd in onderstaande tabel, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande hoogte mag bedragen;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw zal, afhankelijk van het boerderijtype, ten hoogste de helling bedragen, genoemd in onderstaande tabel, tenzij de bestaande helling meer bedraagt, in welk geval de dakhelling ten hoogste de bestaande helling mag bedragen;
- g. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3 respectievelijk 6 m bedragen.

Tabel

boerderijtype	bouwdeel	goothoogte	bouwhoogte	dakhelling
Stelp	woongedeelte	4	15	60°
Stelp	v o o r m a l i g bedrijfs gedeelte	3	15	60°
Kop-hals-romp	kop	4	10	60°
Kop-hals-romp	hals	3	6	60°
Kop-hals-romp	romp	3	15	60°
Kop-romp	kop	4	8	60°
Kop-romp	romp	3	12	60°
Wâldpleatske	woongedeelte	4	10	60°
Wâldpleatske	v o o r m a l i g bedrijfs gedeelte	3	10	60°
Bergumermeertype	woongedeelte	4	8 – 10	60°
	V o o r m a l i g bedrijfs gedeelte	3	12	60°

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak

- a. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:
 1. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 4 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 12 m bedragen;
 3. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorende bouwwerk zal ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen, tenzij de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" is aangegeven, in welk geval de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorende bouwwerk ten hoogste de in die aanduiding aangegeven bouwhoogte zal bedragen;
 4. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per bouwperceel zal ten hoogste 30% van de oppervlakte van het "hiem", met een maximum van 150 m², bedragen;
- b. In afwijking van het gestelde in lid 3.2.2. onder a. mogen bestaande bijbehorende bouwwerken met een grotere oppervlakte dan genoemd onder sub 4. worden hersteld, verbouwd of vervangen, mits:
 1. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten hoogste 4 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;
 - c. tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande hoogte mag bedragen;

2. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten hoogste 12 m zal bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande hoogte mag bedragen;
3. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk 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;
4. de oppervlakte van een vrijstaand bouwwerk ten hoogste 150 m² zal bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
5. de gezamenlijke oppervlakte van de bestaande bijbehorende bouwwerken niet wordt vergroot.

3.2.3 Overige bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde

Voor het bouwen van de in lid [3.1](#) onder k. 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 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid [3.2.1](#) onder a. en toestaan dat een hoofdgebouw voor ten hoogste 20 % buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
- b. lid [3.2.1](#) onder d. en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw en aangebouwde bijbehorende bouwwerken wordt verhoogd met ten hoogste 1 m ten opzichte van de in de tabel genoemde goothoogte;
- c. lid [3.2.1](#) onder e. en toestaan dat de bouwhoogte van een hoofdgebouw en aangebouwde bijbehorende bouwwerken wordt verhoogd met ten hoogste 20% ten opzichte van de in de tabel genoemde bouwhoogte, tot ten hoogste 15 m;
- d. lid [3.2.1](#) onder f. en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw en aangebouwde bijbehorende bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 80°;
- e. lid [3.2.2](#) onder a. sub 4. en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per bouwperceel in geval van een “hiem” groter dan 500 m²:150 m², vermeerderd met 10% van het deel van het “hiem” dat groter is dan 500 m², tot een maximum van 250 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 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 bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, anders dan de in lid 37.1 onder b. bedoelde beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als “bedrijf tot en met categorie 2”;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als “detailhandel”.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Functieverruiming/–beperking bestaande functies

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 oppervlakte van het bouwvlak in geval van een “hiem” kleiner of gelijk aan 500 m² niet groter wordt dan de bestaande oppervlakte van het bouwvlak, vermeerderd met 10% tot ten hoogste 250 m²;
 - 2. de oppervlakte van het bouwvlak in geval van een “hiem” groter dan 500 m² niet groter wordt dan de bestaande oppervlakte van het bouwvlak, vermeerderd met 10%, tot ten hoogste 1000 m²;
 - 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

3.5.4 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid [3.5](#) 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 ontsluitingssituatie;
- h. de parkeersituatie;
- i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.