

Toe te passen regels bij
wijzigingsbevoegdheden

Hoofdstuk 1 Bestemmingsregels

Artikel 1 Wonen – Twee onder één kap 1

1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – Twee onder één kap 1' 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. water;
- D. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- E. tuinen, erven en verhardingen;
- F. bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde.

1.2 Bouwregels

1.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen een bouwvlak

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

- A. hoofdgebouwen zullen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- B. het aantal woningen per bouwvlak zal ten hoogste twee bedragen;
- C. per bouwvlak zal ten minste 60% van de gezamenlijke breedte van de voorgevels van de hoofdgebouwen in de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- D. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw en aangebouwde bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 10 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit de voorgevelrooilijn, ten hoogste 4 m zal bedragen;tenzij de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" is aangegeven, in welk geval de bouwhoogte van een hoofdgebouw en aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten hoogste de in die aanduiding aangegeven bouwhoogte zal bedragen;
- E. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3 respectievelijk 6 m bedragen.

1.2.2 Bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak

- A. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:
 - 1. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 10 m bedragen, met dien verstande dat:
 - a. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;

- b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken 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 bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3 respectievelijk 6 m bedragen;
 - 3. 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 1.2.2 onder A. mogen bestaande bijbehorende bouwwerken met een grotere oppervlakte dan genoemd onder sub 3. worden hersteld, verbouwd of vervangen, mits:
 - 1. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten hoogste 10 m zal bedragen, met dien verstande dat:
 - a. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken 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 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;
 - 3. 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;
 - 4. de gezamenlijke oppervlakte van de bestaande bijbehorende bouwwerken niet wordt vergroot.

1.2.3 Bouwen van bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde

Voor het bouwen van 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. en toestaan dat een hoofdgebouw voor ten hoogste 20 % buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
- B. lid [1.2.1](#) onder D. en toestaan dat de goothoogte binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit de voorgevelrooilijn, ten hoogste 6 m zal bedragen;

- C. lid [1.2.2](#) onder A. sub 3. en toestaan dat, in geval een "hiem" groter is dan 500 m², de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per bouwperceel zal bedragen: 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.

1.3.1 Algemene criteria afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid [1.3](#) 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.

1.4 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 detailhandel;
- C. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, anders dan de in lid [1.1](#) onder B. bedoelde beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- D. het gebruik van de gronden en bouwwerken als horecabedrijf.

1.5 Wijzigingsbevoegdheid

1.5.1 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 per bouwperceel, in geval van een "hiem" kleiner of gelijk aan 500 m², niet groter wordt dan ten hoogste 150 m²;
 - 2. de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel, in geval van een "hiem" groter dan 500 m², niet groter wordt dan 150 m², vermeerderd met 10% van het deel van het "hiem" dat groter is dan 500 m², tot ten hoogste 250 m²;
 - 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

1.5.2 Functieverandering

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

- A. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Wonen - Vrijstaande woningen 1', 'Wonen - Vrijstaande woningen 2', 'Wonen - Vrijstaande woningen 3'en/of 'Tuin';

- B. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Wonen – Twee onder één kap 2' en/of 'Tuin'.

1.5.3 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid [1.5.1](#) en [1.5.2](#) 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 parkeersituatie;
- G. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 2 Wonen – Twee onder één kap 2

2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – Twee onder één kap 2' 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. water;
- D. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- E. tuinen, erven en verhardingen;
- F. bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde.

2.2 Bouwregels

2.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen een bouwvlak

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

- A. hoofdgebouwen zullen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- B. het aantal woningen zal per bouwvlak ten hoogste twee bedragen;
- C. per bouwvlak zal ten minste 60% van de gezamenlijke breedte van de voorgevels van de hoofdgebouwen in de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- D. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw en aangebouwde bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 12 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit de voorgevelrooilijn, ten hoogste 8 m zal bedragen;tenzij de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" is aangegeven, in welk geval de bouwhoogte van een hoofdgebouw en aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten hoogste de in die aanduiding aangegeven bouwhoogte zal bedragen;
- E. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3 respectievelijk 6 m bedragen.

2.2.2 Bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak

- A. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:
 - 1. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 12 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 bedragen;
 - 3. 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 2.2.2 onder A. mogen bestaande bijbehorende bouwwerken met een grotere oppervlakte dan genoemd onder sub 3. worden hersteld, verbouwd of vervangen, mits:
 - 1. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten hoogste 12 m zal bedragen, met dien verstande dat:
 - a. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken 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 bijbehorende 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;
 - 3. 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;
 - 4. de gezamenlijke oppervlakte van de bestaande bijbehorende bouwwerken niet wordt vergroot.

2.2.3 Bouwen van bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde

Voor het bouwen van 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.

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. en toestaan dat een hoofdgebouw voor ten hoogste 20 % buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
- B. lid [2.2.1](#) onder D. en toestaan dat de goothoogte binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit de voorgevelrooilijn, ten hoogste 10 m zal bedragen;

- C. lid [2.2.2](#) onder A. sub 3. en toestaan dat, in geval een "hiem" groter is dan 500 m², de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per bouwperceel zal bedragen: 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.

2.3.1 Algemene criteria afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid [2.3](#) 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.

2.4 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 detailhandel;
- C. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, anders dan de in lid [2.1](#) onder B. bedoelde beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- D. het gebruik van de gronden en bouwwerken als horecabedrijf.

2.5 Wijzigingsbevoegdheid

2.5.1 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 per bouwperceel, in geval van een "hiem" kleiner of gelijk aan 500 m², niet groter wordt dan ten hoogste 150 m²;
 - 2. de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel, in geval van een "hiem" groter dan 500 m², niet groter wordt dan 150 m², vermeerderd met 10% van het deel van het "hiem" dat groter is dan 500 m², tot ten hoogste 250 m²;
 - 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

2.5.2 Functieverandering

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

- A. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Wonen - Vrijstaande woningen 1', 'Wonen - Vrijstaande woningen 2', 'Wonen - Vrijstaande woningen 3' en/of 'Tuin';

- B. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Wonen – Twee onder één kap 1', en/of 'Tuin'.

2.5.3 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid [2.5.1](#) en [2.5.2](#) 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 parkeersituatie;
- G. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 3 Wonen – Vrijstaande woningen 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – Vrijstaande woningen 1' 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. water;
- D. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- E. tuinen, erven en verhardingen;
- F. overige 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 goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw en aangebouwde bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 10 m bedragen met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit de voorgevelrooilijn, ten hoogste 4 m zal bedragen;tenzij de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" is aangegeven, in welk geval de bouwhoogte van een hoofdgebouw en aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten hoogste de in die aanduiding aangegeven bouwhoogte zal bedragen;
- E. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3 respectievelijk 6 m bedragen.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak

- A. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:
 - 1. de goot- en bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 10 m bedragen, met dien verstande dat:
 - a. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken 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 bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen;
 3. 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 3. worden hersteld, verbouwd of vervangen, mits:
1. de goot- en bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten hoogste 10 m zal bedragen, met dien verstande dat:
 - a. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken 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 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;
 3. 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;
 4. de gezamenlijke oppervlakte van de bestaande bijbehorende bouwwerken niet wordt vergroot.

3.2.3 Overige bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde

Voor het bouwen van overige 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.

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 binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit de voorgevelrooilijn, ten hoogste 6 m zal bedragen;
- C. lid [3.2.2](#) onder A. sub 3 en toestaan dat, in geval een "hiem" groter is dan 500 m², de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per bouwperceel zal bedragen: 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 detailhandel;
- C. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, anders dan de in lid [3.1](#) onder B. bedoelde beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- D. het gebruik van de gronden en bouwwerken als horecabedrijf.

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 ten hoogste 150 m²;
 - 2. de oppervlakte van het bouwvlak in geval van een “hiem” groter dan 500 m² niet groter wordt dan 150 m², vermeerderd met 10% van het deel van het “hiem” dat groter is dan 500 m², tot ten hoogste 250 m²;
 - 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

3.5.2 Functieverandering

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

- A. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) ‘Wonen – Vrijstaande woningen 2’, ‘Wonen – Vrijstaande woningen 3’ en/of ‘Tuin’;
- B. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) ‘Wonen – Twee onder één kap 1’, ‘Wonen – Twee onder één kap 2’ en/of ‘Tuin’, mits:
 - 1. de oppervlakte van het bouwvlak tenminste 250 m² bedraagt;
 - 2. de te bouwen tweede woning in overeenstemming is met het vigerende gemeentelijk en provinciaal woningbouwbeleid;

3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
4. het parkeren ten behoeve van de woningen op het eigen erf plaatsvindt;
5. de woningen op een adequate wijze worden ontsloten.

3.5.3 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in de leden [3.5.1](#) en [3.5.2](#) 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 parkeersituatie;
- G. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Wonen – Vrijstaande woningen 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – Vrijstaande woningen 3' 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. water;
- D. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- E. tuinen, erven en verhardingen;
- F. overige bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen een bouwvlak

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

- A. het hoofdegebouw zal binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- B. het aantal woningen per bouwvlak zal ten hoogste één bedragen;
- C. het hoofdegebouw zal met ten minste 60% van de breedte van de voorgevel in de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- D. de goot- en bouwhoogte van een hoofdegebouw en aangebouwde bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 4 m;
- E. tenzij de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" is aangegeven, in welk geval de goot- en bouwhoogte van een hoofdegebouw en aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten hoogste de in die aanduiding aangegeven goot- en bouwhoogte zal bedragen;
- F. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3 respectievelijk 4 m bedragen.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak

- A. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:

- 1. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 4 m bedragen, met dien verstande dat:
 - a. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken 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 bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen;

3. 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 4.2.2 onder A. mogen bestaande bijbehorende bouwwerken met een grotere oppervlakte dan genoemd onder sub 3. worden hersteld, verbouwd of vervangen, mits:
 1. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten hoogste 4 m zal bedragen, met dien verstande dat:
 - a. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken 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 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;
 3. 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;
 4. de gezamenlijke oppervlakte van de bestaande bijbehorende bouwwerken niet wordt vergroot.

4.2.3 Overige bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde

Voor het bouwen van overige 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.

4.3 Afwijking van de bouwregels

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

- A. lid [4.2.1](#) onder A. en toestaan dat een hoofdgebouw voor ten hoogste 20 % buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
- B. lid [4.2.2](#) onder A. sub 3 en toestaan dat, in geval een "hiem" groter is dan 500 m², de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per bouwperceel zal bedragen: 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.

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 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 bijbehorende bouwwerken 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, anders dan de in lid [4.1](#) onder B. bedoelde beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- D. het gebruik van de gronden en bouwwerken als horecabedrijf.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 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 ten hoogste 150 m²;
 - 2. de oppervlakte van het bouwvlak in geval van een “hiem” groter dan 500 m² niet groter wordt dan 150 m², vermeerderd met 10% van het deel van het “hiem” dat groter is dan 500 m², tot ten hoogste 250 m²;
 - 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

4.5.2 Functieverandering

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

- A. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) ‘Wonen – Vrijstaande woningen 1’, ‘Wonen – Vrijstaande woningen 2’ en/of ‘Tuin’;
- B. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) ‘Wonen – Twee onder één kap 1’, ‘Wonen – Twee onder één kap 2’ en/of ‘Tuin’, mits:
 - 1. de oppervlakte van het bouwvlak tenminste 250 m² bedraagt;
 - 2. de te bouwen tweede woning in overeenstemming is met het vigerende gemeentelijk en provinciaal woningbouwbeleid;
 - 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 - 4. het parkeren ten behoeve van de woningen op het eigen erf plaatsvindt;
 - 5. de woningen op een adequate wijze worden ontsloten.

4.5.3 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in de leden [4.5.1](#) en [4.5.2](#) 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 parkeersituatie;
- G. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.