

Bijlage 3:

Toe te passen regels bij toepassing wijzigingsbevoegdheden

1 Bedrijf – 1

1.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1 en bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
 2. een 'specifiek type bedrijvigheid {...}', ter plaatse van de aanduiding '{...}';
 3. volumineuze detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus';
- b. bedrijfswoningen en de daarbij behorende gebouwen en overkappingen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. <gebiedsaanduiding {...}>, ter plaatse van de aanduiding "<gebiedsaanduiding {...}>"; waarbij, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", de bestaande karakteristieke hoofdvorm zoveel mogelijk in stand wordt gehouden;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- l. tuinen, erven en terreinen;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.2 Bouwregels

1.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van de in lid 1.1 onder a. genoemde bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. 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.

1.2.2 Bedrijfswoning en daarbij behorende gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 1.1 onder b. genoemde bedrijfswoningen en de daarbij behorende gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning zal binnen een bouwvlak worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”;
- b. voor in pandige bedrijfswoningen zijn de regels van lid 1.2.1 van overeenkomstige toepassing;
- c. voor niet-in pandige bedrijfswoningen gelden, ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – a” de volgende regels:
 - 1. de goothoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 4 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 9 m bedragen;
- d. voor niet-in pandige bedrijfswoningen gelden, ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – b” de volgende regels:
 - 1. de goothoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 8 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 12 m bedragen;
- e. bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning zullen binnen een bouwvlak en op hetzelfde bouwperceel als dat van de bedrijfswoning worden gebouwd.

1.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 1.1 onder m. 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 de in lid 1.1 onder a. genoemde bedrijfsgebouwen voor bewoning, tenzij de gronden zijn aangeduid als “bedrijfswoning” in welk geval een bedrijfswoning is toegestaan;
- b. het gebruik van andere gebouwen ten dienste van de bedrijfswoonfunctie dan de bedrijfswoning voor zelfstandige bewoning;

- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1 en bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn dan wel, indien de gronden zijn voorzien van een aanduiding met een specifieke bedrijfstypering, het gebruik van deze gronden en bouwwerken ten behoeve van andere dan deze c.q. de in bijlage 1 onder categorie 1 genoemde bedrijven;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken als horecabedrijf;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel, niet zijnde detailhandel in voeding- en genotmiddelen.

1.4 Wijzigingsbevoegdheid

1.4.1 Wijzigen

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

- a. de gronden die ter plaatse zijn aangeduid als “wro-zone – wijzigingsgebied {...}”, al dan niet in combinatie met bedrijvigheid worden gebruikt ten behoeve van volumineuze detailhandel, indien de gronden ter plaatse worden aangeduid als “detailhandel volumineus”, mits:
 - 1. de betreffende functie qua aard en schaal is afgestemd op de verzorgingsfunctie van de omringende kernen;
 - 2. vestiging niet leidt tot een duurzame ontwrichting van het in het betrokken gebied bestaande voorzieningenpatroon in de desbetreffende sector, die niet door een dringende reden wordt gerechtvaardigd;
 - 3. het parkeren op het eigen terrein plaatsvindt;
 - 4. het bedrijf op een adequate wijze wordt ontsloten;
- b. de oppervlakte van een aangegeven bouwvlak wordt vergroot dan wel de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd, mits:
 - 1. de vergroting ten hoogste 25% van de oppervlakte van het bouwvlak zal bedragen;
 - 2. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m zal bedragen;
- c. in een bouwvlak in een aanduiding “maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)” een andere goothoogte en/of andere bouwhoogte en/of ander bebouwingspercentage wordt aangegeven, mits:
 - 1. het bebouwingspercentage van het bouwperceel ten hoogste 80 zal bedragen;
 - 2. de goothoogte van een gebouw ten hoogste 10 m zal bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 15 m zal bedragen;
- d. 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 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m zal bedragen;
 - 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeurgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- e. de aanduiding “bedrijfswoning” wordt verwijderd;
- f. de aanduiding “<specifiek type bedrijvigheid {...}>” wordt verwijderd, mits:

- de betreffende functie ter plaatse is beëindigd;
- g. in een aanduiding “maximale bouwhoogte” een grotere bouwhoogte voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt aangegeven, mits:
 - de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 10 m zal bedragen;
- h. de aanduiding “karakteristiek” wordt aangebracht, indien door verbeterwerkzaamheden dan wel door veranderde inzichten een niet als karakteristiek aangeduid gebouw (weer) karakteristiek wordt;
- i. 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;
- j. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) ‘Wonen {...}’ en/of ‘Tuin’, mits:
 1. ter plaatse geen bedrijf meer wordt uitgeoefend;
 2. de te bouwen woningen in overeenstemming zijn met het gemeentelijk en provinciaal woningbouwbeleid, zoals vastgelegd in {...} *met in achtneming van de aanwezige, juridisch geregelde woningbouwcapaciteit in {...}*;
 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

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. 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.

2 Maatschappelijk – Openbare dienstverlening

2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Maatschappelijk – Openbare dienstverlening’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van openbare dienstverlenende instellingen;
- b. bedrijfswoningen en de daarbij behorende gebouwen en overkappingen, ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”;
- c. <gebiedsaanduiding {...}>, ter plaatse van de aanduiding “<gebiedsaanduiding {...}>”;

waarbij, ter plaatse van de aanduiding “karakteristiek”, de bestaande karakteristieke hoofdvorm zoveel mogelijk in stand wordt gehouden;

met daaraan ondergeschikt:

- d. restauratieve voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. wegen, straten en paden;
- i. water;
- j. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. tuinen, erven en terreinen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2.2 Bouwregels

2.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 2.1 onder a. genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. 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.

2.2.2 Bedrijfswoning en daarbij behorende gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 2.1 onder b. genoemde bedrijfswoningen en de daarbij behorende gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning zal binnen een bouwvlak worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”;

- b. voor inpandige bedrijfswoningen zijn de regels van lid 2.2.1 van overeenkomstige toepassing;
- c. voor niet-inpandige bedrijfswoningen gelden, ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – a” de volgende regels:
 - 1. de goothoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 4 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 9 m bedragen;
 - 3. de dakhelling van een bedrijfswoning zal ten hoogste 60° bedragen;
- d. voor niet-inpandige bedrijfswoningen gelden, ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – b” de volgende regels:
 - 1. de goothoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 8 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 12 m bedragen;
 - 3. de dakhelling van een bedrijfswoning zal ten hoogste 60° bedragen;
- e. bijbeborende bouwwerken bij een bedrijfswoning zullen binnen een bouwvlak en op hetzelfde bouwperceel als dat van de bedrijfswoning worden gebouwd.

2.2.3 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.

2.3 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 gebouwen voor bewoning, tenzij de gronden zijn aangeduid als “bedrijfswoning”, in welk geval een bedrijfswoning is toegestaan;
- b. het gebruik van andere gebouwen ten dienste van de bedrijfswoonfunctie dan de bedrijfswoning voor zelfstandige bewoning;
- 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 detailhandel.

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) ‘Maatschappelijk – Medisch’, ‘Maatschappelijk – Onderwijs’, ‘Maatschappelijk – Opvangcentrum’, ‘Maatschappelijk – Religie’ en/of ‘Maatschappelijk – Sociaal-cultureel’, mits:

1. de betreffende functie op een adequate wijze wordt ontsloten;
2. er voldoende parkeergelegenheid in het gebied aanwezig is;
- b. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Wonen – A1', 'Wonen – A2', 'Wonen – A3', 'Wonen – A4', 'Wonen – A5', 'Wonen – B1', 'Wonen – B2', 'Wonen – B3', 'Wonen – C1', 'Wonen – C3', 'Tuin' en/of 'Verkeer – Verblijf', alsmede de oppervlakte van het (de) bouwvlak(ken) wordt vergroot dan wel de ligging van een (de) aangegeven bouwvlak(ken) wordt gewijzigd, mits:
 1. de te bouwen woningen in overeenstemming zijn met het, op moment van wijziging, vigerende gemeentelijk en provinciaal woningbouwbeleid;
 2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 3. 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;
- c. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen – Woongebouw', alsmede de oppervlakte van het (de) bouwvlak(ken) wordt vergroot dan wel de ligging van een (de) aangegeven bouwvlak(ken) wordt gewijzigd, mits:
 1. de bouwhoogte van een woongebouw ten hoogste 15 m zal bedragen;
 2. de vergroting ten hoogste 25% van de oppervlakte van het bouwvlak zal bedragen;
 3. de te bouwen woningen in overeenstemming zijn met het, op moment van wijziging, vigerende gemeentelijk en provinciaal woningbouwbeleid;
 4. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 5. 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;
- d. de oppervlakte van een aangegeven bouwvlak wordt vergroot dan wel de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd, mits:
 - de vergroting ten hoogste 25% van de oppervlakte van het bouwvlak zal bedragen;
- e. in een bouwvlak in een *aanduiding "maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)" een andere goothoogte en/of andere bouwhoogte en/of ander bebouwingspercentage wordt aangegeven*, mits:
 1. het bebouwingspercentage van het bouwperceel ten hoogste 80 zal bedragen;
 2. de goothoogte van een gebouw ten hoogste 10 m zal bedragen;
 3. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 15 m zal bedragen;
- f. 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 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m zal bedragen;
 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- g. de aanduiding "bedrijfswoning" wordt verwijderd;
- h. in een aanduiding "maximale bouwhoogte" een grotere bouwhoogte voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt aangegeven, mits:

- de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 10 m zal bedragen;
- i. de aanduiding “karakteristiek” wordt aangebracht, indien door verbeterwerkzaamheden dan wel door veranderde inzichten een niet als karakteristiek aangeduid gebouw (weer) karakteristiek wordt;
- j. 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.

3 Maatschappelijk – Opvangcentrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk – Opvangcentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van een opvangcentrum;
- b. gebouwen, voor zover ten dienste van het opvangcentrum, ten behoeve van:
 1. educatieve voorzieningen;
 2. sociaal-/culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden;
 3. medische doeleinden;
 4. dagrecreatieve doeleinden;
 5. restauratieve voorzieningen;
 6. kantoren;
 7. onderhoud en beheer;
- c. <gebiedsaanduiding {...}>, ter plaatse van de aanduiding "<gebiedsaanduiding {...}>"; waarbij, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", de bestaande karakteristieke hoofdvorm zoveel mogelijk in stand wordt gehouden;

met daaraan ondergeschikt:

- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. wegen, straten en paden;
- h. water;
- i. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 3.1 onder a. en b. genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. 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;
- c. de dakhelling van een gebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen 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 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de in lid 3.1 onder b. genoemde gebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken als horecabedrijf;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel.

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', 'Wonen – A4', 'Wonen – A5', 'Wonen – B1', 'Wonen – B2', 'Wonen – B3', 'Wonen – C1', 'Wonen – C3', 'Tuin' en/of 'Verkeer – Verblijf', alsmede de oppervlakte van het (de) bouwvlak(ken) wordt vergroot dan wel de ligging van een (de) aangegeven bouwvlak(ken) wordt gewijzigd, mits:
 1. de oppervlakte van een afzonderlijk bouwvlak niet groter wordt dan ten hoogste 150 m²;
 2. de te bouwen woningen in overeenstemming zijn met het, op moment van wijziging, vigerende gemeentelijk en provinciaal woningbouwbeleid *met in achtneming van de aanwezige, juridisch geregelde woningbouwcapaciteit in;*
 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 4. 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;
- b. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen – Woongebouw', alsmede de oppervlakte van het (de) bouwvlak(ken) wordt vergroot dan wel de ligging van een (de) aangegeven bouwvlak(ken) wordt gewijzigd, mits:
 1. de bouwhoogte van een woongebouw ten hoogste 15 m zal bedragen;
 2. de vergroting ten hoogste 25% van de oppervlakte van het bouwvlak zal bedragen;
 3. de te bouwen woningen in overeenstemming zijn met het, op moment van wijziging, vigerende gemeentelijk en provinciaal woningbouwbeleid *met in achtneming van de aanwezige, juridisch geregelde woningbouwcapaciteit in;*

4. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
5. 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;
- c. de oppervlakte van een aangegeven bouwvlak wordt vergroot dan wel de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd, mits:
 - de vergroting ten hoogste 25% van de oppervlakte van het bouwvlak zal
- d. in een bouwvlak in een *aanduiding “maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)” een andere goothoogte en/of andere bouwhoogte en/of ander bebouwingspercentage wordt aangegeven*, mits:
 1. het bebouwingspercentage van het bouwperceel ten hoogste 80 zal bedragen;
 2. de goothoogte van een gebouw ten hoogste 10 m zal bedragen;
 3. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 15 m zal bedragen;
- e. in een aanduiding “maximale bouwhoogte” een grotere bouwhoogte voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt aangegeven, mits:
 - de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste
- f. de aanduiding “karakteristiek” wordt aangebracht, indien door verbeterwerkzaamheden dan wel door veranderde inzichten een niet als karakteristiek aangeduid gebouw (weer) karakteristiek wordt;
- g. 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.

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.

4 Wonen – A7 (vrijstaande woningen boerderijtypen)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – A7' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 1. het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
 2. het wonen in combinatie met:
 - a. winkels, ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";
 - b. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2 en bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven, ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2";
 - c. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening";
- b. <gebiedsaanduiding {...} >, ter plaatse van de aanduiding "<gebiedsaanduiding {...} >"; waarbij, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", de bestaande karakteristieke hoofdvorm zoveel mogelijk in stand wordt gehouden;

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. water;
- h. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. tuinen, erven en verhardingen;
- j. 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 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.

4.2.2 Bouwen van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak

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 15 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 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;
- tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als "maximum oppervlakte (m²)" en/of "maximale bouwhoogte (m)", in welk geval de gezamenlijke oppervlakte en/of de bouwhoogte van andere gebouwen en overkappingen ten dienste van de woonfunctie ten hoogste de in die aanduiding aangegeven oppervlakte en/of bouwhoogte zal bedragen.

4.2.3 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 4.1 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;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.

4.3 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, 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,tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als “dienstverlening”.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

4.4.1 Wijzigen

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

- a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) ‘Bedrijf – 1’, ‘Bedrijf – 2’, ‘Tuin’ en/of ‘Agrarisch – Cultuurgrond’, mits:
 - 1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend van toepassing is ten behoeve van een functieverandering van het gehele oorspronkelijke boerderijpand welke gelegen is in een dorpsuitloper of binnen het landelijk gebied;
 - 2. de uitoefening van de betreffende functie plaatsvindt binnen de bestaande oppervlakte aan gebouwen en het bijbehorende erf;
 - 3. de betreffende functie qua aard en schaal is afgestemd op de verzorgingsfunctie van de omringende kernen;
 - 4. vestiging niet leidt tot een duurzame ontwrichting van het in het betrokken gebied bestaande voorzieningenpatroon in de desbetreffende sector, die niet door een dringende reden wordt gerechtvaardigd;
 - 5. de bestaande woonfunctie bij het bedrijf gehandhaafd blijft;
 - 6. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;
- b. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) ‘Wonen – A1’, ‘Wonen – A2’, ‘Wonen – A3’, ‘Wonen – A4’ en/of ‘Wonen – A5’;
- c. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) ‘Wonen – B1’, ‘Wonen – B2’, ‘Wonen – B3’ en/of ‘Wonen – B7’, mits:
 - 1. de oppervlakte van het bouwvlak ten minste 250 m² bedraagt;
 - 2. de te bouwen tweede woning in overeenstemming is met het, op moment van wijziging, 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;
- d. de bestemming van de gronden die ter plaatse zijn aangeduid als “wro-zone – wijzigingsgebied {...}”, wordt gewijzigd in de bestemming(en) ‘Bedrijf – 1’, ‘Bedrijf – 2’, ‘Detailhandel – 1’, ‘Gemengd – 1’ of ‘Gemengd – 2’, mits:
 - 1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend van toepassing is ten behoeve van een functieverandering van het gehele oorspronkelijke boerderijpand;

2. de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 70% van de oppervlakte van het bouwperceel zal bedragen, met een maximum van 350 m²;
 3. de betreffende functie qua aard en schaal is afgestemd op de verzorgingsfunctie van de omringende kernen;
 4. vestiging niet leidt tot een duurzame ontwrichting van het in het betrokken gebied bestaande voorzieningenpatroon in de desbetreffende sector, die niet door een dringende reden wordt gerechtvaardigd;
 5. er voldoende parkeergelegenheid in het gebied aanwezig is;
 6. de functie op een adequate wijze wordt ontsloten;
 7. 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;
 8. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;
- e. de gronden die ter plaatse zijn aangeduid als “wro-zone – wijzigingsgebied {...}”, in combinatie met het wonen worden gebruikt ten behoeve van:
- winkels, indien de gronden ter plaatse worden aangeduid als “detailhandel”;
 - bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2 en bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven, indien de gronden ter plaatse worden aangeduid als “bedrijf tot en met categorie 2”;
 - dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, indien de gronden ter plaatse worden aangeduid als “dienstverlening”;
- mits:
1. de betreffende functie qua aard en schaal is afgestemd op de verzorgingsfunctie van de omringende kernen;
 2. vestiging niet leidt tot een duurzame ontwrichting van het in het betrokken gebied bestaande voorzieningenpatroon in de desbetreffende sector, die niet door een dringende reden wordt gerechtvaardigd;
 3. er voldoende parkeergelegenheid in het gebied aanwezig is;
- f. 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. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m zal bedragen;
 5. 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;
6. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 - g. 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 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m zal bedragen;
 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 - h. de aanduiding “karakteristiek” wordt aangebracht, indien door verbeterwerkzaamheden dan wel door veranderde inzichten een niet als karakteristiek aangeduid gebouw (weer) karakteristiek wordt;
 - i. 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.

4.4.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid 4.4.1 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.

5 Wonen – B7 (halfvrijstaande woningen boerderijtypen)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – B7' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 1. het wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
 2. het wonen in combinatie met:
 - a. winkels, ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";
 - b. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2 en bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven, ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2";
 - c. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening";
- b. <gebiedsaanduiding {...} >, ter plaatse van de aanduiding "<gebiedsaanduiding {...} >"; waarbij, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", de bestaande karakteristieke hoofdvorm zoveel mogelijk in stand wordt gehouden;

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. water;
- h. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. tuinen, erven en verhardingen;
- j. 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 twee 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.

5.2.2 Bouwen van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak

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 15 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 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 40% 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;
- tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als "maximum oppervlakte (m²)" en/of "maximale bouwhoogte (m)", in welk geval de gezamenlijke oppervlakte en/of de bouwhoogte van andere gebouwen en overkappingen ten dienste van de woonfunctie ten hoogste de in die aanduiding aangegeven oppervlakte en/of bouwhoogte zal bedragen.

5.2.3 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 5.1 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;tenzij de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" is aangegeven, in welk geval de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste de in die aanduiding aangegeven bouwhoogte zal bedragen.

5.3 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, 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
 - 1. 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, of
 - 2. 50 m²,
tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als “dienstverlening”.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

5.4.1 Wijzigen

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

- a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) ‘Bedrijf – 1’, ‘Bedrijf – 2’, ‘Tuin’ en/of ‘Agrarisch – Cultuurgrond’, mits:
 - 1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend van toepassing is ten behoeve van een functieverandering van het gehele oorspronkelijke boerderijpand, welke gelegen is in een dorpsuitloper of binnen het landelijk gebied;
 - 2. de uitoefening van de betreffende functie plaatsvindt binnen de bestaande oppervlakte aan gebouwen en het bijbehorende erf;
 - 3. de betreffende functie qua aard en schaal is afgestemd op de verzorgingsfunctie van de omringende kernen;
 - 4. vestiging niet leidt tot een duurzame ontwrichting van het in het betrokken gebied bestaande voorzieningenpatroon in de desbetreffende sector, die niet door een dringende reden wordt gerechtvaardigd;
 - 5. de bestaande woonfunctie bij het bedrijf gehandhaafd blijft;
 - 6. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;
- b. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) ‘Wonen – A1’, ‘Wonen – A2’, ‘Wonen – A3’, ‘Wonen – A4’, ‘Wonen – A5’, ‘Wonen – A7’, ‘Wonen – B1’, ‘Wonen – B2’ en/of ‘Wonen – B3’;
- c. de bestemming van de gronden die ter plaatse zijn aangeduid als “wro-zone – wijzigingsgebied ...”, wordt gewijzigd in de bestemming(en) ‘Bedrijf – 1’, ‘Bedrijf – 2’, ‘Detailhandel – 1’, ‘Gemengd – 1’ of ‘Gemengd – 2’, mits:
 - 1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend van toepassing is ten behoeve van een functieverandering van het gehele oorspronkelijke boerderijpand;
 - 2. de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 70% van de oppervlakte van het bouwperceel zal bedragen, met een maximum van 350 m²;
 - 3. de betreffende functie qua aard en schaal is afgestemd op de verzorgingsfunctie van de omringende kernen;
 - 4. vestiging niet leidt tot een duurzame ontwrichting van het in het betrokken gebied bestaande voorzieningenpatroon in de desbetreffende sector, die niet door een dringende reden wordt gerechtvaardigd;
 - 5. er voldoende parkeergelegenheid in het gebied aanwezig is;
 - 6. de functie op een adequate wijze wordt ontsloten;

7. 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;
 8. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;
- d. de gronden die ter plaatse zijn aangeduid als “wro-zone – wijzigingsgebied ...”, in combinatie met het wonen, worden gebruikt ten behoeve van:
- winkels, indien de gronden ter plaatse worden aangeduid als “detailhandel”;
 - bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2 en bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven, indien de gronden ter plaatse worden aangeduid als “bedrijf tot en met categorie 2”;
 - dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, indien de gronden ter plaatse worden aangeduid als “dienstverlening”;
- mits:
1. de betreffende functie qua aard en schaal is afgestemd op de verzorgingsfunctie van de omringende kernen;
 2. vestiging niet leidt tot een duurzame ontwrichting van het in het betrokken gebied bestaande voorzieningenpatroon in de desbetreffende sector, die niet door een dringende reden wordt gerechtvaardigd;
 3. er voldoende parkeergelegenheid in het gebied aanwezig is;
- e. de oppervlakte van een aangegeven bouwvlak in combinatie met de oppervlakte van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak wordt vergroot dan wel de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd, mits:
1. de oppervlakte van het aangegeven bouwvlak ten hoogste 30% van de oppervlakte van het bouwperceel zal bedragen met een maximum van 300 m²;
 2. het bebouwingspercentage van het "hiem" ten hoogste 30% zal bedragen, met een maximum van 200 m²;
 3. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwperceel zal bedragen, met een maximum van 150 m²;
 4. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m zal bedragen;
 5. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 6. 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;
- f. de aanduiding “karakteristiek” wordt aangebracht, indien door verbeterwerkzaamheden dan wel door veranderde inzichten een niet als karakteristiek aangeduid gebouw (weer) karakteristiek wordt;
- g. 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.

5.4.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid 5.4.1 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.

6 Wonen – d1 (bouwstroken)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – D1' 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;
- b. <gebiedsaanduiding {...} >, ter plaatse van de aanduiding “<gebiedsaanduiding {...} >”;

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. water;
- h. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. tuinen, erven en verhardingen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouw van gebouwen en overkappingen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen zal ten hoogste 75% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen, met een maximum van 250 m²;
- b. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw, niet zijnde het gebouw bedoeld in lid 6.2.2 onder a, zal per bouwperceel ten hoogste 60 m² bedragen.

6.2.2 Bouwen van gebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. een woonhuis zal met ten minste 60% van de breedte van de voorgevel in de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- b. het maximaal aantal aaneen te bouwen woonhuizen, als bedoeld in sub a., zal ten hoogste het de aanduiding “maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden” aangegeven aantal bedragen;
- c. het maximaal aantal woningen zal ten hoogste het in de aanduiding “maximum aantal wooneenheden” aangegeven aantal bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub a., zullen overige gebouwen en overkappingen ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- e. de goot- en bouwhoogte zal ten hoogste 9 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte van het gebouw bedoeld in sub a., binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit de voorgevelrooilijn ten hoogste 4 m zal bedragen;
 - 2. de goothoogte van een niet-vrijstaand gebouw, niet zijnde het ge-bouw bedoeld in sub a., binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit de voorgevelrooilijn ten hoogste 3 m zal bedragen;

3. de goothoogte van een niet-vrijstaand gebouw, niet zijnde het ge-bouw bedoeld in sub a., binnen een afstand van 2 m gerekend vanuit de zijdelingse bouwperceelgrens ten hoogste 3 m zal bedragen;
- f. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw, niet zijnde het gebouw bedoeld in sub a., zal ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen;
- g. de bouwhoogte van een overkapping zal ten hoogste 3,5 m bedragen.

6.2.3 Bouwen van gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen **buiten** het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen zullen ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- b. 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;
- c. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 3 respectievelijk 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overkappingen zal ten hoogste 3,5 m bedragen.

6.2.4 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 6.1 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 (het verlengde van) 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.

6.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande gebouwen, niet zijnde het gebouw als bedoeld in lid 6.2.2 onder a., 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.
 -

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

6.4.1 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', 'Wonen - A4', 'Wonen - A5', 'Wonen - B1', 'Wonen - B2', 'Wonen - B3', 'Wonen - C1', 'Wonen - C3', 'Wonen - D2', 'Wonen - D3', 'Wonen - D4', 'Wonen - D5' en/of 'Wonen - D6';
- b. het in een bouwvlak in een aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven aantal woningen wordt vergroot, mits:
 - de te bouwen woningen in overeenstemming zijn met het, op moment van wijziging, vigerende gemeentelijk en provinciaal woningbouwbeleid;
- c. het in een bouwvlak aangegeven maximaal aantal aaneen te bouwen woonhuizen, als bedoeld in lid 6.2.2 onder b., wordt vergroot;
- d. de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd, mits:
 - 1. de aangegeven voorgevelrooilijn met ten hoogste 3 m zal worden verlegd;
 - 2. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

6.4.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid 6.4.1 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.

7 Wonen – D2 (bouwstroken)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – D2' 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;
- b. <gebiedsaanduiding {...}>, ter plaatse van de aanduiding “<gebiedsaanduiding {...}>”;

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. water;
- h. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. tuinen, erven en verhardingen;

bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouw van gebouwen en overkappingen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen zal ten hoogste 75% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen, met een maximum van 250 m²;
- b. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw, niet zijnde het gebouw bedoeld in lid 7.2.2 onder a., zal per bouwperceel ten hoogste 60 m² bedragen.

7.2.2 Bouwen van gebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. een woonhuis zal met ten minste 60% van de breedte van de voorgevel in de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- b. het maximaal aantal aaneen te bouwen woonhuizen, als bedoeld in sub a, zal ten hoogste het de aanduiding “maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden” aangegeven aantal bedragen;
- c. het maximaal aantal woningen zal ten hoogste het in de aanduiding “maximum aantal wooneenheden” aangegeven aantal bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub a., zullen overige gebouwen en overkappingen ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- e. de goot- en bouwhoogte zal ten hoogste 12 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte van het gebouw bedoeld in sub a., binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit de voorgevelrooilijn ten hoogste 4 m zal bedragen;

2. de goothoogte van een niet-vrijstaand gebouw, niet zijnde het ge-bouw bedoeld in sub a., binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit de voorgevelrooilijn ten hoogste 3 m zal bedragen;
3. de goothoogte van een niet-vrijstaand gebouw, niet zijnde het ge-bouw bedoeld in sub a., binnen een afstand van 2 m gerekend vanuit de zijdelingse bouwperceelgrens ten hoogste 3 m zal bedragen;
- f. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw, niet zijnde het gebouw bedoeld in sub a., zal ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen;
- g. de bouwhoogte van een overkapping zal ten hoogste 3,5 m bedragen.

7.2.3 Bouwen van gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen **buiten** het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen zullen ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande gebouwen zal ten hoogste 12 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 2. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 2 m gerekend vanuit de zijdelingse bouwperceelgrens, ten hoogste 3 m zal bedragen;
- c. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 3 respectievelijk 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overkappingen zal ten hoogste 3,5 m bedragen.

7.2.4 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 7.1 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 (het verlengde van) 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 bouwhoogste 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.

7.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande gebouwen, niet zijnde het gebouw bedoeld in lid 7.2.2 onder a., 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.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

7.4.1 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', 'Wonen - A4', 'Wonen - A5', 'Wonen - B1', 'Wonen - B2', 'Wonen - B3', 'Wonen - C1', 'Wonen - C3', 'Wonen - D1', 'Wonen - D3', 'Wonen - D4', 'Wonen - D5' en/of 'Wonen - D6';
- b. het in een bouwvlak aangegeven maximaal aantal woningen wordt vergroot, mits:
 - de te bouwen woningen in overeenstemming zijn met het, op moment van wijziging, vigerende gemeentelijk en provinciaal woning-bouwbeleid;
- c. het in een bouwvlak aangegeven maximaal aantal aaneen te bouwen woonhuizen, als bedoeld in lid 7.2.2 onder b., wordt vergroot;
- d. de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd, mits:
 1. de aangegeven voorgevelrooilijn met ten hoogste 3 m zal worden verlegd;
 2. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

7.4.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid 7.4.1 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.