

## II. WOONDOELEINDEN.

### ARTIKEL 12. WOONDOELEINDEN E.

1. De op de kaart voor "Woondoeleinden E" aangewezen gronden, alsmede volgens dit artikel toegestane bouwwerken zijn bestemd voor bewoning en daarbij behorende doeleinden.
2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
  - a. ééngezinswoningen;
  - b. uitbouwen, waaronder worden verstaan vergrotingen van de begane-grond-bouwlaag ten behoeve van als woonvertrek bedoelde ruimten, daaronder mede begrepen keuken en werkkamer, waarbij de verdieping niet wordt uitgebreid;
  - c. aanbouwen, waaronder worden verstaan vergrotingen van de begane-grond-bouwlaag ten behoeve van niet als woonvertrek bedoelde ruimten, zoals bijkeuken en berging, waarbij de verdieping niet wordt uitgebreid;
  - d. schuren;
  - e. garages en carports;
  - f. hobbyruimten, sauna's en zwembaden;
  - g. plantenkasjes voor hobbydoeleinden, verblijven voor kleine huisdieren en tuinhuisjes;
  - h. andere bouwwerken, zoals erfafscheidingen, tuilmuren en pergola's;
  - i. zwembaden, geen gebouwen zijnde;
  - j. speeltoestellen;
  - k. vrijstaande antennemasten.
3. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen:
  - a. van het gestelde in lid 1 en 2 voor de bouw en het gebruik als kantoor- of praktijkruimten, ten behoeve van vrije beroepen zoals artsen en accountants, mits deze naar hun aard in de woonomgeving passen, de woonfunctie over tenminste 70% van de totale inhoud der gebouwen op het betreffende bouwperceel gehandhaafd blijft, de overige bepalingen van dit artikel voor zover van toepassing onverkort in acht worden genomen en bij het verlenen van de vrijstelling de aan het plan ten grondslag liggende gedachten in aanmerking worden genomen;
  - b. het gestelde in lid 1 en 2 sub a voor de bouw van meergezinshuizen voor zover dit uitsluitend twee geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen betreft en mits voor deze woningen te zamen overigens aan de bepalingen van dit artikel voor de betreffende categorie ééngezinswoningen wordt voldaan.

De vrijstellingen worden niet verleend dan nadat aan belanghebbenden gelegenheid is geboden tegen de voorgenomen vrijstellingen bezwaren in te dienen en geen bezwaren zijn ingekomen, dan wel de ingekomen bezwaren - na afweging van alle belangen - geen reden vormen om de vrijstelling niet te verlenen.
4. Bij de bouw van alle bouwwerken, als genoemd in lid 2, en -

voor zover lid 3 toepassing heeft gevonden - van kantoor- en praktijkruimten dienen, onverminderd hetgeen overigens in dit artikel is bepaald, de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

| aanduidingen op de kaart:                                                                     | E1o | E1oA | E1oB | E1hg | E2o | E2oA | E2oB | E2oC | E2ho | E2hoC | E2hg | E2hgA | E2g | E2gA |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|------|------|-----|------|------|------|------|-------|------|-------|-----|------|
| a. oppervlakte van een bouwperceel per woning in m <sup>2</sup> min.                          | 350 | 225  | 350  | 150  | 300 | 200  | 250  | 250  | 300  | 600   | 200  | 180   | 120 | 100  |
| b. bebouwingspercentage in % van het bebouwingsoppervlak van het betreffende bouwperceel max. | 40  | 60   | 50   | 50   | 40  | 50   | 50   | 60   | 50   | 40    | 50   | 60    | 60  | 60   |
| c. afstand tot de zijdelingse perceelgrens in meters min.                                     | 3   | 3    | -    | 3    | 3   | 3    | -    | 3    | 3    | 5     | 3    | 3     | -   | -    |
| d. afstand tot achterperceelgrens of hart gemeenschappelijk achterpad in m min.               | 5   | -    | 5    | 7    | 10  | 7    | 10   | -    | 10   | 10    | 10   | 7     | 10  | 8    |

- e. van het open erf dient tenminste onbebouwd te blijven een aaneengesloten rechthoek of parallellogram van 35 m<sup>2</sup> met een breedte van tenminste 3,5 m, welke in een directe ruimtelijke relatie staat met het woongedeelte van de woning, waarbij het open erf behoort.
  - f. indien op het betreffende bouwperceel niet door het bouwen van een garage of carport wordt voorzien in het stallen van auto's, mogen, van het van de openbare weg bereikbare deel van het bouwperceel, de gronden, benodigd voor het stallen van tenminste één auto per woning, niet worden bebouwd, met dien verstande dat deze bepaling buiten toepassing blijft indien de mogelijkheid van het vrijhouden van een dergelijke parkeerruimte ontbreekt.
5. Niet van toepassing is het gestelde in lid 4 sub c:
    - a. met betrekking tot bouwwerken genoemd in lid 2 sub c, d, e, g, h en j, met dien verstande dat indien de bijgebouwen niet op de erfscheiding worden gebouwd, de afstand tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 1 meter moet bedragen;
    - b. met betrekking tot alle overige in lid 2 genoemde bouwwerken, indien het betreft een gemeenschappelijke perceelgrens tussen woningen, die aan elkaar zijn, of mogen worden gebouwd.
  6. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits de overige bepalingen van dit artikel onverkort in acht worden genomen, vrijstelling verlenen van:
    - a. het gestelde in lid 4 sub b, waarbij het getal, dat het maximum percentage aangeeft, met ten hoogste 10 mag worden vermeerderd;
    - b. het gestelde in lid 4 sub c, met betrekking tot bijgebouwen en overige bouwwerken, als genoemd in lid 2 sub f en i, en gebouwen, welke zijn toegestaan ingevolge toepassing van de leden 3, 14 en/of 15, met dien verstande dat indien de

bijgebouwen niet op de erfafscheiding worden gebouwd, de afstand tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 1 meter zal bedragen en het verlenen van de vrijstelling de situatie van het aangrenzende terrein niet onevenredig zal benadelen;

- c. het gestelde in lid 4 sub c, indien het betreft een woning die naar de aard en indeling aan ten hoogste één zijde op de zijdelingse perceelgrens behoort te worden gebouwd, mits het verlenen van de vrijstelling de situatie van het aangrenzende terrein niet onevenredig zal benadelen.

7. Bij de bouw van woningen, als genoemd in lid 2 sub a, en - voor zover lid 3 toepassing heeft gevonden - van kantoor- en praktijkruimten - dienen, onverminderd hetgeen overigens in de leden 4 t/m 6 is bepaald, de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

| aanduidingen op de kaart:     |              | E1o    | E1oA   | E1oB   | E1hg   | E2o    | E2oA   | E2oB   | E2oC   | E2ho   | E2hoC  | E2hg   | E2hgA  | E2g    | E2gA   |
|-------------------------------|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| a. aantal bouwlagen           |              | 1      | 1      | 1      | 1      | 2      | 2      | 2      | 2      | 2      | 2      | 2      | 2      | 2      | 2      |
| b. aantal woningen aan elkaar | min.<br>max. | -<br>1 | -<br>1 | -<br>1 | -<br>2 | -<br>1 | -<br>1 | -<br>1 | -<br>1 | -<br>2 | -<br>2 | -<br>2 | -<br>2 | 2<br>6 | 2<br>6 |
| c. bebouwingshoogte in meters | max.         | 8      | 8      | 8      | 8      | 9      | 9      | 9      | 9      | 9      | 9      | 9      | 9      | 9      | 9      |
| d. goothoogte in m            | max.         | 3      | 3      | 3      | 3      | 6      | 6      | 6      | 6      | 6      | 6      | 6      | 6      | 6      | 6      |

8. Niet van toepassing is het gestelde in lid 7 sub a voor zover het betreft het verhogen van het aantal bouwlagen in verband met de bouwvorm van een woning die overigens aan de bepalingen van dit artikel voldoet.

9. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits de overige bepalingen van dit plan onverkort in acht worden genomen, vrijstelling verlenen van:

- het gestelde in lid 7 sub b ter voltooiing van een bouw-blok, met dien verstande dat de genoemde aantallen met slechts 1 mogen worden vermeerderd of verminderd;
- het gestelde in lid 7 sub c met een afwijking tot maximaal 2 m boven de genoemde hoogte, mits het bouwwerk past in de omgeving;
- van het gestelde in lid 7 sub d tot maximaal de in lid 7 sub c genoemde bebouwingshoogte, mits zulks in verband met de kapvorm noodzakelijk is en dit maximaal over de helft van de oppervlakte van de woning geschiedt.

10. Bij de bouw van bijgebouwen, als genoemd in lid 2 b t/m g, en - voor zover lid 3 toepassing heeft gevonden - bijgebouwen ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten, dienen onverminderd hetgeen overigens in de leden 4 t/m 6 is bepaald, de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- de goothoogte mag niet meer dan 2,5 m bedragen, behoudens indien het betreft uit- of aanbouwen en voorzover dit nodig is om de plafondhoogte te laten overeenstemmen met die van

- de begane-grond-bouwlaag van de woning, en wel tot maximaal de hoogte van deze begane-grond-bouwlaag;
- b. de hoogte mag niet meer dan 4,5 m bedragen, dan wel de goothoogte van de woning waarbij het bijgebouw behoort wanneer dit noodzakelijk is in verband met een aaneensluitende kapvorm van het geheel van woning en bijgebouw;
  - c. garage of carport is alleen toegestaan indien deze doelmatig ten opzichte van de openbare weg gesitueerd kan worden;
  - d. het bebouwde oppervlak mag ten hoogste 40 m<sup>2</sup> voor het totaal aan bijgebouwen bedragen, met dien verstande, dat voor de onderstaande bijgebouwen de volgende maximale oppervlakten gelden:
    - 1. voor een uitbouw 15 m<sup>2</sup>;
    - 2. voor een plantenkasje voor hobbydoeleinden, een verblijf voor kleine huisdieren - vogels inbegrepen - of een tuinhuisje 6 m<sup>2</sup>;
  - e. schuur, garage en/of carport, hobbyruimten, sauna's en overdekte zwembaden, als genoemd in lid 2 sub d, e en f, dienen, indien ze niet als aanbouw worden uitgevoerd en voorzover zij bij één woning behoren, tot één vrijstaand bijgebouw te worden samengevoegd.
11. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits de overige bepalingen van dit plan onverkort in acht worden genomen, vrijstelling verlenen van:
- a. het gestelde in lid 10 sub b, indien in verband met de kapvorm een grotere hoogte gewenst is, tot maximaal 6 m dan wel de goothoogte van de woning waarbij het bijgebouw behoort, mits het verlenen van de vrijstelling de situatie van aangrenzende terreinen niet onevenredig benadeelt;
  - b. van het gestelde in lid 10 sub d, waarbij het bebouwde oppervlak voor het totaal aan bijgebouwen ten hoogste 60 m<sup>2</sup> mag bedragen, met dien verstande dat het open erf, als bedoeld in lid 4 sub f, een oppervlakte moet behouden, dat tenminste gelijk is aan het bebouwde oppervlak van het totaal aan bijgebouwen;
  - c. van het gestelde in lid 10 sub d.1, waarbij de maximale oppervlakte van een uitbouw 20 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - d. van het gestelde in lid 10 sub d.2, waarbij de maximale oppervlakte van een plantenkasje voor hobbydoeleinden, een verblijf voor kleine huisdieren - vogels inbegrepen - of een tuinhuisje 12 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - e. het gestelde in lid 10 sub e, indien strikte toepassing van deze bepaling zou leiden tot een ondoelmatige situering van garage of carport ten opzichte van de openbare weg, met dien verstande dat in dit geval hooguit twee vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan.
12. Bij de bouw van overige bouwwerken, als genoemd in lid 2 sub h t/m k, mag, onverminderd hetgeen overigens in de leden 4 t/m 6 is bepaald, de hoogte ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande, dat voor pergola's een maximale hoogte van 2,5 m, voor zwembaden, geen gebouwen zijnde, een maximale hoogte van 1,20 m en voor vrijstaande antennemasten een maximale hoogte van 15 m geldt.

13. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het gestelde in artikel 04 lid 2 voor het oprichten van de in lid 2 sub g genoemde bijgebouwen, zijnde plantenkasjes voor hobbydoeleinden, verblijven voor kleine huisdieren en tuinhuisjes, buiten het op de kaart aangegeven bebouwingsoppervlak, met dien verstande dat:
- a. de betreffende bijgebouwen slechts mogen worden opgericht achter de voorste bebouwingsgrens, respectievelijk het denkbeeldige verlengde daarvan;
  - b. in geval van vrijstelling volgens dit lid de bepalingen met betrekking tot de bouw van bijgebouwen als gesteld in de leden 10 en 11 onverminderd in acht genomen moeten worden;
  - c. het bebouwde oppervlak mag op het betreffende perceel niet meer bedragen dan op grond van het bebouwingspercentage als genoemd in lid 4 sub b binnen het bebouwingsoppervlak mogelijk zou zijn;
  - d. bij het verlenen van de vrijstelling de aan het plan ten grondslag liggende gedachten in aanmerking moeten worden genomen.
14. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, wijzigen ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden om de bouw van en/of gebruik als atelier-, opslag- en stallingsruimten en ruimten voor ambachtelijke doeleinden mogelijk te maken, met dien verstande dat:
- a. de wijziging geschiedt door het betreffende bouwperceel op de kaart aan te wijzen voor "Woondoeleinden E met nevenactiviteiten", nader aangeduid met een letter voor de onderscheiden categorie;
  - b. Burgemeester en Wethouders slechts tot wijziging overgaan indien de woonfunctie over tenminste 70% van de totale inhoud der gebouwen op het betreffende bouwperceel gehandhaafd blijft, de nevenactiviteiten, waarvoor de wijziging noodzakelijk is, toelaatbaar zijn in de omgeving;
  - c. bij de wijziging aard en omvang van de betrokken nevenactiviteit nader worden aangeduid;
  - d. op het in sub a bedoelde bouwperceel, onverminderd de volgens dit artikel overigens mogelijke bouwwerken tevens gebouwd mogen worden ruimten voor de in sub a bedoelde categorie nevenactiviteiten;
  - e. bij de bouw van de in sub c bedoelde ruimten de bepalingen van dit artikel onverkort in acht genomen moeten worden.
15. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, wijzigen ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden om vergroting van de toegestane bijgebouwen mogelijk te maken, met dien verstande dat:
- a. de wijziging geschiedt door het betreffende bouwperceel op de kaart tevens aan te wijzen voor "Vergroting bijgebouwen toegestaan (dubbelbestemming)";
  - b. Burgemeester en Wethouders slechts tot wijziging overgaan, indien de aan het plan ten grondslag liggende gedachten

- niet worden aangetast en de wijziging de situatie op de aangrenzende terreinen niet benadeelt;
- c. op het in sub a bedoelde bouwperceel onverminderd de volgens dit artikel overigens mogelijke bouwwerken tevens gebouwd mag worden een extra bijgebouw voor hobbydoeleinden, verblijven voor huisdieren, sauna's of overdekte zwembaden, dan wel - voor zover lid 3 toepassing heeft gevonden - voor kantoor- en praktijkruimten of - voor zover lid 14 toepassing heeft gevonden - voor de categorie nevenactiviteiten, waarvoor het plan is gewijzigd;
  - d. bij de wijziging aard en omvang van het betrokken extra bijgebouw nader wordt aangeduid, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, het open erf als bedoeld in lid 4 sub f, een oppervlakte behoudt van tenminste 60 m<sup>2</sup> en de overige bepalingen van dit artikel onverkort in acht worden genomen.

ARTIKEL 13. WOONGEBIED, NADER UIT TE WERKEN.

1. De op de kaart voor "Woongebied, nader uit te werken" aangewezen gronden zijn bestemd voor bewoning en daarbij behorende doeleinden, met de daartoe nodige ééngezinswoningen, meergezinswoningen, ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, autoboxen, openbaar groen, kinderspeelplaatsen, bouwwerken voor nutsvoorzieningen en bijbehorende bouwwerken en andere werken, alsmede voor openbare en bijzondere doeleinden.
2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend gebouwd worden overeenkomstig een door Gedeputeerde Staten goedgekeurd nader uitgewerkt plan.
3. Burgemeester en Wethouders zullen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, nader uitwerken voor de in lid 1 bedoelde gronden, waarbij de volgende regelen in acht dienen te worden genomen:
  - a. de verkaveling dient gebaseerd te zijn op de gedachten die ten grondslag liggen aan de structuur van het plan zoals deze op de plankaart en in de toelichting zijn vastgelegd;
  - b. het aantal woningen mag variëren tussen de minimale en maximale aantallen zoals deze met een matrix op de kaart zijn aangegeven;
  - c. voor meergezinshuizen dienen binnen de met een matrix op de kaart nader onderscheiden deelgebieden de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

| aanduiding<br>op de kaart | max. %<br>meergez.won. | aantal won.<br>boven elkaar | goothoogte<br>max. | bebou-<br>wings-<br>hoogte<br>max. |
|---------------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------|------------------------------------|
| A                         | 100                    | 4                           | 9                  | 15                                 |
| B                         | 25                     | 2                           | 6                  | 12                                 |

- d. voor ééngezinswoningen mag de goothoogte niet meer bedragen dan 6 m en de bebouwingshoogte niet meer dan 12 m;
- e. per woning zal minimaal 5 m<sup>2</sup> grond bestemd worden als openbaar groen;
- f. in het plan zal de mogelijkheid van het parkeren van minimaal 8 auto's per 10 woningen worden opgenomen en wel zodanig dat deze, al dan niet openbare parkeerruimte, kan worden bereikt vanaf de op de kaart, in principe, aangegeven ontsluiting;
- g. voor openbare en bijzondere doeleinden mag geen groter oppervlak dan 10% van de als woongebied nader uit te werken worden bestemd; de goothoogte van deze bebouwing mag niet meer bedragen dan 9 m;
- h. voor nutsvoorzieningen zullen met betrekking tot de afmetingen en de oppervlakten regelen mogen worden opgenomen overeenkomstig de genoemde maten in artikel 10 lid 2 van dit plan;
- i. bij de uitwerking van het gedeelte van de gronden die zijn gelegen binnen het op de kaart als "zone geluidhinder"

nader aangegeven gebied, dienen zodanig maatregelen te worden genomen en/of kenbaar gemaakt dat de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting aan de gevel niet meer bedraagt dan 50 dB(A), dan wel de door Gedeputeerde Staten overeenkomstig artikel 83 van de Wet geluidhinder vastgestelde hoogste toelaatbare geluidsbelasting;

## VI. VERKEERSDOELEINDEN.

### ARTIKEL 19. WEG.

1. De op de kaart voor "Weg" aangewezen gronden alsmede de volgens dit artikel toegestane bouwwerken zijn bestemd voor rij- en voetverkeer en openbaar groen.
2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
  - a. weg- en waterbouwkundige kunstwerken;
  - b. straatmeubilair zoals lichtmasten, rustbanken,abri's en verkeers- en verwijsborden;
  - c. bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van wegbeveiliging.
3. Bij de bouw van bouwwerken als genoemd in lid 2 mag de hoogte ten hoogste 3 m bedragen met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten ten behoeve van het voetverkeer maximaal 5 m en ten behoeve van het rijverkeer maximaal 10 m mag bedragen.
4. In zoverre de gronden op de kaart nader zijn aangeduid met een A, kunnen Burgemeester en Wethouders, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan wijzigen, ten aanzien van alle of een gedeelte van de in lid 1 bedoelde gronden, teneinde een andere inrichting van deze gronden, ten behoeve van de aanleg van een winkelerf, mogelijk te maken, met dien verstande dat:
  - a. de wijziging voldoende rekening houdt met de afwikkeling van het verkeer, het parkeren en met de bevoorrading van bedrijven;
  - b. bij de wijzigingen tevens gronden kunnen worden aangewezen ten behoeve van de bouw van kiosken, vitrines en daarmee gelijk te stellen bouwwerken.