

Uitspraak 202100773/1/R3

ECLI	ECLI:NL:RVS:2021:2512
Datum uitspraak	10 november 2021
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 9 december 2020 heeft de raad van de gemeente Nissewaard het bestemmingsplan "Heer & Meester West De Haven 2019" vastgesteld. Het plangebied bevindt zich in de kern Hekelingen en wordt begrensd door de Lede aan de noordzijde en door de Schuddebeursdijk aan de zuidzijde. Op grond van de voorheen geldende beheersverordening "Heer & Meester West", vastgesteld op 12 juli 2013, konden binnen het plangebied 36 woningen worden gebouwd. Het bestemmingsplan voorziet ten opzichte van de voorheen geldende beheersverordening in 10 extra woningen en een gewijzigde stedenbouwkundige opzet. Ook voorziet het bestemmingsplan in een weg ter plaatse van een strook grond, waaraan in het vorige bestemmingsplan "Hekelingen" de bestemming "Agrarisch - 2" was toegekend. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] wonen in het plangebied. [appellant sub 1] woont aan de [locatie 1] en [appellant sub 2] woont aan de [locatie 2] te Hekelingen.

Volledige tekst

202100773/1/R3.

Datum uitspraak: 10 november 2021

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B], beiden wonend te Hekelingen, gemeente

Nissewaard (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 1]),
2. [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B], beiden wonend te Hekelingen, gemeente
Nissewaard (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 2]),

appellanten,

en

de raad van de gemeente Nissewaard,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 9 december 2020 heeft de raad het bestemmingsplan "Heer & Meester West De Haven 2019" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1] en [appellant sub 2] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[partij A] en anderen hebben een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

[appellant sub 1], [appellant sub 2] en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 7 oktober 2021, waar [appellant sub 1A], bijgestaan door mr. P. Smit, advocaat te Spijkenisse, [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B], bijgestaan door mr. C.R. Jansen, rechtsbijstandverlener te Apeldoorn, en de raad, vertegenwoordigd door G.H. van Rij, K. Boonstra, M. Jonker en D. Stok, zijn verschenen. Voorts zijn [partij A] en [partij B] op de zitting gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plangebied bevindt zich in de kern Hekelingen en wordt begrensd door de Lede aan de noordzijde en door de Schuddebeursdijk aan de zuidzijde. Op grond van de voorheen geldende beheersverordening "Heer & Meester West", vastgesteld op 12 juli 2013, konden binnen het plangebied 36 woningen worden gebouwd. Het bestemmingsplan voorziet ten opzichte van de voorheen geldende beheersverordening in 10 extra woningen en een gewijzigde stedenbouwkundige opzet. Ook voorziet het bestemmingsplan in een weg ter plaatse van een strook grond, waaraan in het vorige bestemmingsplan "Hekelingen" de bestemming "Agrarisch - 2" was toegekend.

2. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] wonen in het plangebied. [appellant sub 1] woont aan de [locatie 1] en [appellant sub 2] woont aan de [locatie 2] te Hekelingen. Beiden zijn van mening dat in het bestemmingsplan ten onrechte de stedenbouwkundige opzet van de voorheen geldende beheersverordening "Heer & Meester West" wordt losgelaten, omdat daarmee afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke idee om een luxe miljonairswijk te realiseren.

3. [partij A] en 23 anderen zijn kopers van of hebben een optie op een bouwka­vel binnen het plangebied en willen daar een vrijstaande woning realiseren.

4. De relevante planregels zijn opgenomen in een bijlage die deel uitmaakt van deze uitspraak.

Toetsingskader

5. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Het beroep van [appellant sub 1] en [appellant sub 2]

Afwijken van vorig planologisch regime en vertrouwensbeginsel

6. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] betogen dat in het bestemmingsplan ten onrechte de stedenbouwkundige opzet uit de voorheen geldende beheersverordening "Heer & Meester West" wordt losgelaten. Hierbij doelen zij erop dat het bestemmingsplan 10 extra woningen mogelijk maakt ten opzichte van de beheersverordening en kavels mogelijk maakt die gemiddeld 700 m² groot zijn, terwijl dat op grond van de beheersverordening gemiddeld 1.100 m² was. Verder wijzen zij erop dat het plan afwijkt van de beheersverordening, voor zover het voorziet in enkele twee-aan-een-woningen, woningbouw op 4,5 m afstand van de Kaatje Mollaan, flexibiliteit om te bepalen op welke plek een woning wordt gebouwd binnen het bouwvlak, minder ruime bebouwingsvrije stroken tussen woningen en een verhoging van de goot- en bouwhoogte van 6 m onderscheidenlijk 11 m naar onderscheidenlijk 7 m en 12 m, waarbij de hoogtes met een algemene afwijkingsbevoegdheid nog met 10% kunnen worden verhoogd. Ook wijzen zij erop dat dit plan, in afwijking van de beheersverordening, niet regelt dat de voorziene woningen aan de westzijde van de Kaatje Mollaan moeten zijn gericht naar deze laan. Zij wijzen erop dat het plan ook een andere maximale inhoud van het hoofdgebouw hanteert, namelijk 1,2 m³ per m² van het bouwperceel, terwijl dit in de beheersverordening 1 m³ per m² van het bouwperceel was. Ten slotte is in dit plan een andere regeling opgenomen over het maximale bebouwingspercentage dan in de beheersverordening.

[appellant sub 1] en [appellant sub 2] verwachtten - gelet op paragraaf 3.4 van de ruimtelijke onderbouwing en pagina 2 van de bebouwingsvoorwaarden bij deze beheersverordening - dat binnen het plangebied een ruim opgezette miljonairswijk met een architectonische samenhang zou worden gerealiseerd. Uit mondelinge communicatie en folders en nieuwsbrieven die omstreeks 2008 onder potentiële kopers van kavels werden verspreid, volgde ook dat het de bedoeling was om een ruim opgezette miljonairswijk te realiseren. [appellant sub 1] heeft omstreeks 2008 gevraagd of hij op onderdelen mocht afwijken van de bebouwingsvoorwaarden in de beheersverordening, maar dit werd destijds niet toegestaan door het gemeentebestuur, omdat dit afbreuk zou doen aan het karakter van de wijk. Volgens [appellant sub 1] valt niet in te zien waarom de raad zich nu op het standpunt stelt dat het wel mogelijk is om af te wijken van de stedenbouwkundige opzet uit de voorheen geldende beheersverordening. Een deugdelijke motivering hiervoor ontbreekt. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] stellen zich op het standpunt dat alle regels, zoals opgenomen in de beheersverordening, van toepassing moeten blijven.

Ook betoogt [appellant sub 1] dat het bestemmingsplan in strijd met het vertrouwensbeginsel is vastgesteld. Hij wijst onder meer op een brief van 2 december 2008 die aan de raad kan worden toegerekend.

6.1. De Afdeling overweegt dat aan een geldend bestemmingsplan of een beheersverordening geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 22 juli 2020, [ECLI:NL:RVS:2020:1766](#)).

De voormalige raad van de gemeente Spijkenisse (nu: Nissewaard) had ruim 10 jaar geleden het voornemen om ter plaatse van de gronden van het plangebied een nieuwe villawijk te ontwikkelen. De woningbouwplannen zijn volgens de raad echter onvoldoende tot ontwikkeling gekomen door de na de vaststelling van de beheersverordening "Heer & Meester West" ontstane financiële en woningbouwcrisis. De raad stelt dat de verkoop van kavels ook na de financiële en woningbouwcrisis nog onvoldoende op gang kwam. Mede vanwege de huidige schaarste op de woningmarkt vindt de raad het belangrijk dat het project "Heer & Meester" tot ontwikkeling komt. Hij heeft het planologisch regime daarom willen moderniseren naar de huidige inzichten. De Afdeling is van oordeel dat de raad deze keuze in redelijkheid heeft kunnen maken en dat hij ook toereikend heeft gemotiveerd waarom aanleiding bestaat om het plan aan te passen. Voor zover [appellant sub 1] en [appellant sub 2] zich op het standpunt hebben gesteld dat met een onderzoek had moeten worden aangetoond dat het project "Heer & Meester" niet van de grond kwam, zoals dat oorspronkelijk was beoogd, overweegt de Afdeling dat dit niet nodig is. De raad heeft verklaard dat in 2008 en 2009 vijf kavels zijn verkocht. Tussen 2009 en 2018 is geen enkele kavel verkocht en tussen 2018 en 2020 zijn vier kavels verkocht. Met deze cijfers heeft de raad voldoende aangetoond dat de verkoop van kavels onvoldoende op gang is gekomen.

6.2. Wie zich beroept op het vertrouwensbeginsel moet aannemelijk maken dat van de kant van de overheid toezeggingen of andere uitlatingen zijn gedaan of gedragingen zijn verricht waaruit hij/zij in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs kon en mocht afleiden of het bestuursorgaan een bepaalde bevoegdheid zou uitoefenen en zo ja hoe.

6.3. De Afdeling is van oordeel dat niet valt in te zien dat de raad niet opnieuw een afweging heeft mogen maken over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het toegestane aantal woningen en de stedenbouwkundige opzet binnen het plangebied, mede gelet op het tijdsverloop sinds het oorspronkelijke plan. Wat [appellant sub 1] heeft aangevoerd over het vertrouwensbeginsel geeft geen aanleiding voor een ander oordeel. Wat in en rond 2008 van de zijde van de gemeente is meegedeeld, moet met name worden gezien tegen de achtergrond van de inzichten die toen bestonden en bevat naar het oordeel van de Afdeling geen toezegging of andere uitlating die aan de raad kan worden toegerekend, waaruit [appellant sub 1] redelijkerwijs kon en mocht afleiden dat de raad de toen voorgestane bestemmingsregeling ook jaren later niet zou aanpassen op een wijze als nu in het op 9 december 2020 vastgestelde bestemmingsplan is voorzien. Ook aan de vaststelling van de voorheen geldende beheersverordening op 12 juni 2013 kon dat vertrouwen niet worden ontleend, omdat aan een geldend bestemmingsplan of een beheersverordening geen blijvende rechten kunnen worden ontleend.

De betogen slagen niet.

6.4. Over het betoog dat met het plan afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke concept om een ruim opgezette miljonairswijk met een architectonische samenhang te realiseren, stelt de raad dat het concept is gewijzigd, maar dat nog steeds wordt voorzien in een planologisch kader voor riant wonen op een ruime kavel. De Afdeling acht dit juist. Op de zitting zijn alle bouwregels in het plan besproken die [appellant sub 1] en [appellant sub 2] in

hun beroepschriften aan de orde hebben gesteld. Zo is bijvoorbeeld gesproken over de goot- en bouwhoogtes, de nokrichting, de afstand van bebouwing tot de Kaatje Mollaan, de woningaantallen, het type woningen en de maximale inhoud van bebouwing. Afgezien van het feit dat de regels afwijken van wat hierover was geregeld in de beheersverordening, heeft de Afdeling geen argumenten gehoord die aanleiding geven voor het oordeel dat de belangen van [appellant sub 2] en [appellant sub 1] in zoverre onvoldoende zijn betrokken bij de vaststelling van het plan. De Afdeling acht niet aannemelijk gemaakt dat de stedenbouwkundige opzet in dit plan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Het betoog slaagt niet.

Artikel 12.2 van de planregels

7. [appellant sub 2] betoogt dat ten onrechte in artikel 12.2 van de planregels is bepaald dat de bouwgrenzen kunnen worden overschreden als het gaat om trappen(huizen), galerijen, hellingbanen en balkons en dat de bouwhoogte kan worden overschreden door onder andere schoorstenen en antennemasten. Voor zover de raad stelt dat zo'n bepaling in nagenoeg alle bestemmingsplannen van de gemeente Nissewaard is opgenomen, stelt [appellant sub 2] dat hiermee niet kan worden volstaan en dat in het plan moet worden vastgelegd dat geen afwijkende hoogbouw en/of wijkontsierende bouwwerken kunnen worden gerealiseerd, nu het uitgangspunt is om tot een hoogwaardige woonwijk te komen. Op de zitting heeft [appellant sub 2] nader toegelicht dat de genoemde voorzieningen als trappenhuizen, galerijen en hellingbanen niet in het karakter van de wijk passen.

7.1. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat artikel 12.2, van de planregels een standaardbepaling is die hij opneemt in alle bestemmingsplannen. Daarom worden in de bepaling weliswaar trappenhuizen, galerijen en hellingbanen genoemd, maar daarmee is niet bepaald dat deze er ook zonder meer mogen komen. Volgens de raad zal deze standaardbepaling niet leiden tot een aantasting van het karakter van de wijk, omdat het artikel bepaalt dat een overschrijding van de bouwgrenzen alleen is geoorloofd als de overschrijding niet meer bedraagt dan 2 m. Bovendien stelt de raad dat het in een wijk als deze niet in de lijn der verwachting ligt dat van deze standaardbepaling veel gebruik zal worden gemaakt. Gelet op deze toelichting van de raad is de Afdeling van oordeel dat de raad artikel 12.2, van de planregels in redelijkheid heeft kunnen opnemen.

Het betoog slaagt niet.

Erfafscheiding

8. [appellant sub 2] betoogt dat ten onrechte niet met bijvoorbeeld een voorwaardelijke verplichting in de planregels is geregeld dat de erfafscheidingen in levend groen materiaal worden uitgevoerd. Dit doet afbreuk aan de kwaliteit van de leefomgeving.

8.1. Op de zitting heeft de raad verklaard dat met alle kopers van bouwkavels een koopovereenkomst is gesloten waarin staat welk soort erfafscheiding moet worden aangelegd en in stand worden gehouden. Ook met potentiële nieuwe kopers zullen dezelfde afspraken worden gemaakt. De raad heeft zich op de zitting op het standpunt gesteld dat het de voorkeur zou hebben gehad als hierover ook een voorwaardelijke verplichting in het plan was opgenomen, omdat hij het in het kader van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk vindt dat erfafscheidingen worden uitgevoerd in levend groen materiaal. Omdat de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiervoor aanleiding hebben gegeven, is het

bestreden besluit niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid, voor zover binnen de bestemmingen "Wonen - 1" en "Wonen - 2" een voorwaardelijke verplichting ontbreekt. Het plan dient in zoverre te worden vernietigd.
Het betoog slaagt.

8.2. Nu niet aannemelijk is dat derdebelanghebbenden in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling aanleiding om zelfvoorzienend planregels vast te stellen die erin voorzien dat binnen de bestemmingen "Wonen - 1" en "Wonen - 2" erfafscheidingen worden uitgevoerd in levend groen materiaal. Op de zitting heeft de raad een suggestie gedaan over hoe deze planregels volgens hem zouden moeten luiden. De Afdeling neemt deze suggestie over, omdat op de zitting is gebleken dat partijen zich met het tekstvoorstel van de raad kunnen verenigen en daarmee ook wordt aangesloten bij wat hierover in de koopovereenkomsten is geregeld.

Welstand

9. [appellant sub 1] betoogt dat in het plan onvoldoende welstandseisen zijn opgenomen om de beloofde architectonische samenhang te waarborgen. Voor zover de raad stelt dat de architectonische samenhang door middel van de welstandstoets wordt gewaarborgd, stelt [appellant sub 1] dat de Commissie esthetiek, die de toetsing verricht, niet objectief en onafhankelijk is.

9.1. De Afdeling overweegt dat in een op de Wet ruimtelijke ordening gebaseerd bestemmingsplan geen welstandseisen worden opgenomen. Artikel 12a van de Woningwet bepaalt immers dat de raad een welstandsnota opstelt die de welstandscriteria bevat. Of een gebouw of bouwwerk daaraan voldoet wordt getoetst in de procedure met betrekking tot een aan te vragen omgevingsvergunning.

Voor zover [appellant sub 1] betoogt dat de Commissie Esthetiek niet objectief en onafhankelijk is, overweegt de Afdeling dat deze commissie fungeert als procesbegeleider voor kavelkopers waarbij de stedenbouwkundige mogelijkheden worden bekeken. De raad heeft op de zitting toegelicht dat deze commissie bestaat uit twee onafhankelijke architecten die in gesprek gaan met individuele kopers, voorafgaand aan de indiening van een aanvraag om een omgevingsvergunning. De raad heeft verklaard dat deze commissie speciaal is ingesteld voor deze wijk als extra waarborg, maar dat het oordeel van de Commissie Esthetiek los staat van de welstandstoets die wordt verricht. De Afdeling overweegt dat niet valt in te zien waarom het betoog dat de Commissie Esthetiek niet objectief en onafhankelijk is - wat daar verder ook van zij -, de rechtmatigheid van het bestemmingsplan kan raken.

Het betoog slaagt niet.

Woon- en leefklimaat

10. [appellant sub 2] richt zich tegen het plandeel met de bestemming "Wonen - 1", voor zover dat is toegekend aan het zuidoostelijk gelegen wooneiland op een afstand van ongeveer 65 m van zijn woning. Op deze locatie was aanvankelijk één woning voorzien, maar kunnen twee woningen worden gebouwd met een hoogte van 12 m. [appellant sub 2] betoogt dat dit leidt tot een aantasting van zijn uitzicht.

10.1. De Afdeling stelt voorop dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. In de omgeving van het plangebied hebben al woningbouwontwikkelingen plaatsgevonden, waardoor al sprake is van een bebouwde omgeving met een zekere dichtheid. Vaststaat dat op het wooneiland aanvankelijk één woning was voorzien, maar dat dit plan voorziet in de

mogelijkheid om op deze locatie twee woningen te bouwen. De locatie ligt op een afstand van ongeveer 65 m tot de woning van [appellant sub 2]. De raad heeft zich op grond van deze omstandigheden op het standpunt gesteld dat het uitzicht van [appellant sub 2] niet onevenredig wordt aangetast. De Afdeling is van oordeel dat de raad zich in redelijkheid op dit standpunt heeft kunnen stellen.

Het betoog slaagt niet.

Conclusie

11. Het beroep van [appellant sub 1] is ongegrond. Het beroep van [appellant sub 2] is gegrond.

Proceskosten

12. De raad moet de proceskosten van [appellant sub 2] vergoeden. De proceskosten van [appellant sub 1] hoeft de raad niet te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] ongegrond;

II. verklaart het beroep van [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] gegrond;

III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Nissewaard, voor zover in de planregels behorend bij de bestemmingen "Wonen - 1" en "Wonen - 2" geen voorwaardelijke verplichting is opgenomen over de uitvoering van erfafscheidingen;

IV. bepaalt dat aan de planregels artikel 7.4 en artikel 8.4 worden toegevoegd en dat deze beide bepalingen als volgt komen te luiden:

" Voorwaardelijke verplichting

a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de volgende erfafscheidingen:

1. beukenhagen met een hoogte van 1.00 meter voor de voorgevelrooilijn tussen de kavels en grenzend aan het openbaar gebied;

2. overige erfafscheidingen in levend groen materiaal met een hoogte van 2.00 meter.

b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na het gereed melden van een nieuw gebouwde woning uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de onder a genoemde groene erfafscheidingen.";

V. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het besluit voor zover het de onder III vernietigde plandelen betreft;

VI. draagt de raad van de gemeente Nissewaard op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de hiervoor vermelde onderdelen III en IV worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl;

VII. veroordeelt de raad van de gemeente Nissewaard tot vergoeding van bij [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1068,00, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;

VIII. gelast dat de raad van de gemeente Nissewaard aan [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 181,00 vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander.

Aldus vastgesteld door mr. H.C.P. Venema, voorzitter, en mr. G.T.J.M. Jurgens en mr. P.H.A. Knol, leden, in tegenwoordigheid van mr. M. Priem, griffier.

De voorzitter is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

Uitgesproken in het openbaar op 10 november 2021

646

Artikel 7 Wonen - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in grondgebonden woningen;
- b. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

7.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. binnen het bouwvlak zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de hoogte zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)';
- d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de hoogte zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' (m);
- e. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden';
- f. de situering en afmetingen van de hoofdgebouwen moeten aan de volgende eisen voldoen:

- 1. het maximale bebouwingspercentage van het bouwperceel (hoofdgebouwen inclusief bijbehorende bouwwerken) mag maximaal 25% bedragen;

2. in afwijking van het bepaalde in sub 1 mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' het maximale bebouwingspercentage van het bouwperceel (hoofdgebouwen inclusief bijbehorende bouwwerken) maximaal 75% bedragen, voor zover gelegen binnen het bouwvlak;
3. de maximale inhoud van het hoofdgebouw inclusief bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1,2 m³ per m² van het bouwperceel;
4. de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3 m;
5. de minimale onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen bedraagt 9 m;
6. in afwijking van het bepaald in sub 5 bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' de minimale onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen 5 m;
7. voor bouwpercelen ter plaatse van de figuur 'gevellijn' geldt dat de onderlinge situering van de voorgevels van het hoofdgebouw en het naastgelegen hoofdgebouw ten minste 2 m verschilt.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

a. de situering en de afmetingen van de bijbehorende bouwwerken bij woningen moeten voldoen aan de volgende eisen:

1. het maximale bebouwingspercentage van het bouwperceel (hoofdgebouwen inclusief bijbehorende bouwwerken) mag maximaal 25% bedragen;
2. in afwijking van het bepaalde in sub 1 mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' het maximale bebouwingspercentage van het bouwperceel (hoofdgebouwen inclusief bijbehorende bouwwerken) maximaal 75% bedragen, voor zover gelegen binnen het bouwvlak;
3. de maximale goothoogte bedraagt 3 m;
4. de maximale bouwhoogte bedraagt 5 m;
5. het maximale oppervlakte totaal aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 50 m²;
6. de minimale afstand tot de voorgevelrooilijn bedraagt 2,5 m;
7. de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 2 m.

7.2.3 Overige bouwwerken

De bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste:

- a. van erf- en terreinafscheidingen 2 m, waarbij de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m bedraagt;
- b. van tuinmeubilair 2 m;
- c. van overige bouwwerken zijnde 3 m.

7.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Het in gebruik nemen van de woning of delen van de woning voor kamerverhuur is niet toegestaan;

b. Op de in lid 7.1 bedoelde gronden is, in samenhang daarmee, ook het gebruik toegestaan van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief bijbehorende bouwwerken, voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zoals genoemd in milieu categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' zoals opgenomen in bijlage, voor zover:

1. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 30% van het vloeroppervlak van de woning (inclusief de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen) met een maximum van 25 m²;
2. de woning mag hierdoor niet , c.q. niet in betekende mate het karakter van een woning verliezen;
3. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
4. de activiteit mag geen onevenredige afbreuk doen aan het woonklimaat in de directe omgeving en mag niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkt verkoop, die ondergeschikt is aan en ten dienste van de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Bestaande afstanden en maten

- a. De op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands- hoogte- inhouds- en oppervlaktematen, die meer bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. De op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands- hoogte- inhouds- en oppervlaktematen, die minder bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- c. Ingeval van herbouw is het bepaalde in de vorige leden uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

12.2 Overschrijding bouwgrenzen en hoogtematen

- a. De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van het aangeduide en hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:
 1. tot hoofdgebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2 m bedraagt;
 2. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt;
- b. De bouwhoogte van gebouwen mag worden overschreden door schoorstenen, antennemasten, installaties voor de benutting van zonne-energie en andere ondergeschikte bouwdelen;

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale

veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;

b. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;

c. de bestemmingsplanbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang-en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 20 meter.

d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;

e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:

1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 16 m² bedraagt;

2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.