

# BESTEMMINGSPLAN STEDELIJK GEBIED OKTOBER 2010

## Bijlage 5

### DEELPLAN NEERAKKER BAKEL



## **Artikel 5 Wonen-1**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten;
- b (openbare) groenvoorzieningen;
- c (openbare) nutsvoorzieningen
- d parkeervoorzieningen

met een minimumaantal van 1,7 waarvan 1 parkeerplaats op eigen terrein met een minimale lengte van 6 m<sup>1</sup>.

Bouwactiviteiten mogen niet leiden tot het wegvallen van parkeergelegenheid op eigen terrein, waardoor niet voldaan wordt aan voornoemde norm. In verband hiermee kunnen burgemeester en wethouders met toepassing van 6.3 nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen (hoofdgebouwen en bijbouwen) ter waarborging van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en ter voorkoming van een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

- e tuinen, erven en verhardingen;
- f water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterlopen en waterpartijen en alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- g wonen.

### **5.2 Bouwregels**

#### **5.2.1 Algemeen**

Op de gronden zijn toegelaten:

- a hoofdgebouwen en bijbouwen;
- b werken, geen bouwwerken zijnde alsmede het uitvoeren van werkzaamheden;
- c andere bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- d het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 60% voor twee-aan-een woningen (tae) tot een maximum van 230 m<sup>2</sup>;
- e het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 50% voor vrijstaande woningen tot een maximum van 270 m<sup>2</sup>.
- f voor patio's ('specifieke bouwaanduiding-patio') geldt dat minimaal 20 m<sup>2</sup> onbebouwd dient te blijven.

#### **5.2.2 Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- h Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- i De aangegeven bebouwingskarakteristiek ('twee-aaneen', 'vrijstaand', -specifieke bouwaanduiding - patio') dient te worden aangehouden.
- j De voorgevellijn dient te worden gebouwd in de voorgevelrooilijn.
- k De voorgevelrooilijn mag uitsluitend worden overschreden met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - 1 De overschrijding mag niet meer bedragen dan 1,2 m.
  - 2 De afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 1,5 m.
  - 3 De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.
  - 4 De breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw en de breedte van de luifel niet meer dan 40%.
- e De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.
- f De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.
- g De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bij:

- 1 vrijstaande woningen mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m;
- 2 halfvrijstaande en geschakelde woningen mag aan één zijde niet minder bedragen dan 3 m;
- h Het bouwvlak mag volledig bebouwd worden met inachtneming van het bepaalde onder punt g.
- i In afwijking van het bepaalde onder h geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-patio' dat minimaal 20 m<sup>2</sup> onbebouwd dient te blijven.
- j De dakhelling mag niet minder bedragen dan 50°.

### **5.2.3 Aan- uitbouwen en bijgebouwen**

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' [bg] en ter plaatse van de aanduiding 'twee-aan-een' (tae) en 'specifieke bouwaanduiding-patio' (sba-p) tevens binnen het bouwvlak.
- b bijgebouwen dienen minimaal 3 m<sup>1</sup> achter de voorgevel c.q. de denkbeeldige lijn evenwijdig aan de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw al dan niet met kap mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup>,
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,3 m<sup>1</sup>
- e De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- f een overkapping of luifel geplaatst voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag geen wanden bevatten.

### **5.2.4 Bouwwerken van openbaar nut**

Voor het bouwen van kleine gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van openbaar nut gelden de volgende regels:

- a gebouwtjes van openbaar nut mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b de oppervlakte van een gebouwtje van openbaar nut mag maximaal 15 m<sup>2</sup> bedragen.

### **5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen alsmede antenne- en vlaggenmasten.
- b In afwijking van het bepaalde onder a geldt, dat het bepaalde in lid 3 overeenkomstig van toepassing is en dat:
  - 1 de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 m mag bedragen, uitgezonderd bij hoekpercelen, waar de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen voor de zijgevel maximaal 2 m mag bedragen, mits deze erf-/terreinafscheiding wordt gebouwd minimaal 1 m achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
  - 2 de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;
- c de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten ten behoeve van nutsvoorzieningen mag maximaal 8 m<sup>1</sup> bedragen;
- d de bouwhoogte van antennes ten behoeve van nutsvoorzieningen mag maximaal hoogte 12 m<sup>1</sup> bedragen.

## **5.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld alsmede beeldkwaliteit. In het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing zoals integraal opgenomen is in een vastgesteld beeldkwaliteitplan, met aandacht voor:
  - 1 een goede verhouding tussen bouwmassa en gevelbeelden;

- 2 de samenhang met nabij gelegen bebouwing;
  - 3 de hoogtedifferentiatie;
  - 4 een goede verhouding tussen bouwmassa en inrichting van de omgeving;
- b een goede woonsituatie. Het in stand houden c.q. garanderen van een goede en aanvaardbare woonsituatie binnen deze bestemming, voor zover van toepassing, en andere bestemmingen, in het bijzonder met het oog op:
- 1 de lichttoetreding/bezinning c.q. schaduwwerking ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
  - 2 het uitzicht; de aanwezigheid van voldoende privacy;
  - 3 waarbij in het bijzonder gekeken wordt naar de situatie aangaande de direct aangrenzende percelen;
- c de verkeersveiligheid. Ter waarborging van de verkeersveiligheid in het bijzonder de benodigde uitzichtshoeken op hoeken van wegen.
- d de sociale veiligheid. Ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is.
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en de zich daarop bevindende bouwwerken;
- f verkeersveiligheid. Ter waarborging van de verkeersveiligheid in het bijzonder de benodigde uitzichtshoeken op hoeken van wegen.
- g wateroverlast. De gebruiksmogelijkheden van het bouwperceel en de direct aangrenzende percelen door wateroverlast als gevolg van overvloedige regen en het ontbreken van waterberging- en infiltratievoorzieningen.
- h groen. Hekken, met en zonder gaas, evenals muren dienen wanneer deze grenzen aan de openbare ruimte, groen te worden ingeplant. Bij muren zal daarvoor 50 cm ruimte tot aan de openbare ruimte moeten worden gereserveerd.

#### **5.4 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van afhankelijk wonen, mindervaliden en mantelzorg ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5.2.3 voor de bouw van extra bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 80 m<sup>2</sup>. De ontheffing wordt uitsluitend verleend indien voldaan wordt aan de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld, alsmede beeldkwaliteit. Rekening dient gehouden te worden met een verantwoorde, samenhangende en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing ter waarborging van de stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit, gelet hierbij wordt op:
  - 1 een goede samenhang tussen bouwmassa en gevelbeeld;
  - 2 de samenhang met aangrenzende bebouwing;
  - 3 het beeld van bebouwd en onbebouwd deel van het perceel;
  - 4 de hoogtedifferentiatie.
- b de gebruiksmogelijkheden. Een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden.
- c de woonsituatie. Het in stand houden c.q. garanderen van een goede woonsituatie binnen deze en andere bestemmingen, in het bijzonder met het oog op:
  - 1 de lichttoetreding/bezinning/schaduwwerking ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
  - 2 het uitzicht;
  - 3 de aanwezigheid van voldoende privacy

#### **5.5 Specifieke gebruiksregels**

##### **5.5.1 Algemeen**

Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

### **5.5.2 Aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten**

Ondergeschikte aan-huis-gebonden beroepsmatige activiteiten in de hoofdgebouwen en bijbouwen zijn toegestaan, mits de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft en het medegebruik van de woning en daarbijbehorende bijbouwen beperkt tot ten hoogste 35% van het grondoppervlak van de woning en de daarbijbehorende bijbouwen tot maximaal 80 m<sup>2</sup>.

### **5.6 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5.5.2:

a voor de uitoefening van aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten in de woning en de daarbij behorende gebouwen, met dien verstande dat:

- 1 de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- 2 bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat in principe geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van die bedrijvigheid welke vergunningplichtig is op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Besluit van 5 januari 1993, Stb. 1993, nr. 50) dan wel een Algemene Maatregel van Bestuur op grond van de Wet milieubeheer, tenzij bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van het bedrijf blijkt, dat het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden wel verantwoord is. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluidhinder, geurproductie, stofuitwerp, trillinghinder, gevaar, straling, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water, alsmede de verkeersaantrekkende werking;
- 3 vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
- 4 het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;
- 5 het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, d.w.z. dat degene die de activiteiten in het bijbouw en/of hoofdgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- 6 het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- 7 het onttrekken van (een deel van) de bij de desbetreffende woning behorende garage aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij de woning behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
- 8 geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van de aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteit;
- 9 ten hoogste 35% van het oppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen ten behoeve van de aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteit in gebruik mag zijn, tot een maximum van 50m<sup>2</sup>.

b voor het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:

- 1 een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- 2 er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken plaatsvindt;
- 3 een goede woonsituatie binnen deze bestemming in stand gehouden c.q. gegarandeerd wordt;
- 4 de afhankelijke woonruimte een oppervlakte heeft van maximaal 80 m<sup>2</sup>;
- 5 de bijbouw gelegen is op maximaal 10 m<sup>1</sup> van het hoofdgebouw;
- 6 de ontheffing wordt ingetrokken indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg is te komen vervallen.

c De in lid b bedoelde ontheffing wordt ingetrokken indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg is te komen vervallen.

## Artikel 6 Wonen-2

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten;
- b (openbare) groenvoorzieningen;
- c (openbare) nutsvoorzieningen;
- d parkeervoorzieningen

met een minimaal aantal van 1,7 waarvan 1 parkeerplaats op eigen terrein met een minimale lengte van 6 m<sup>1</sup>.

Bouwactiviteiten mogen niet leiden tot het wegvallen van parkeergelegenheid op eigen terrein, waardoor niet voldaan wordt aan voornoemde norm. In verband hiermee kunnen burgemeester en wethouders met toepassing van 6.3 nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen (hoofdgebouwen en bijbouwen) ter waarborging van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en ter voorkoming van een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

- e tuinen, erven en verhardingen;
- f water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterlopen en waterpartijen en alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- g wonen.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Algemeen

Op de gronden zijn toegelaten:

- a hoofdgebouwen en bijbouwen;
- b werken, geen bouwwerken zijnde alsmede het uitvoeren van werkzaamheden;
- c andere bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- d het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 50% voor vrijstaande woningen tot een maximum van 270 m<sup>2</sup>.

#### 6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b De aangegeven bebouwingskarakteristiek ('vrijstaand') dient te worden aangehouden.
- c De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 700 m<sup>3</sup>.
- d De noklijn dient evenwijdig te lopen aan de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kaprichting'. In geval twee kaprichtingen zijn aangegeven dient de noklijn evenwijdig te lopen aan één van de aangegeven kaprichtingen.
- e De voorgevellijn dient te worden gebouwd in de voorgevelrooilijn danwel binnen een afstand van maximaal 3 m daarachter
- f De voorgevelrooilijn mag uitsluitend worden overschreden met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - 1 De overschrijding mag niet meer bedragen dan 1,2 m.
  - 2 De afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2 m.
  - 3 De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.
  - 4 De breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw en de breedte van de luifel niet meer dan 40%.
- g De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.
- h De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.
- i De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bij:
  - 1 vrijstaande woningen mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m;

- 2 halfvrijstaande en geschakelde woningen mag aan één zijde niet minder bedragen dan 3 m;
- 3 aaneengebouwde woningen mag alleen bij de eindwoningen niet minder bedragen dan 3 m.
- j De dakhelling mag niet minder bedragen dan 45°.

### **6.2.3 Aan- uitbouwen en bijgebouwen**

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' [bg]
- b bijgebouwen dienen minimaal 3 m<sup>1</sup> achter de voorgevel c.q. de denkbeeldige lijn evenwijdig aan de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw al dan niet met kap mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup>,
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,3 m<sup>1</sup>
- e De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- f een overkapping of luifel geplaatst voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag geen wanden bevatten

### **6.2.4 Bouwwerken van openbaar nut**

Voor het bouwen van kleine gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van openbaar nut gelden de volgende regels:

- a gebouwtjes van openbaar nut mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b de oppervlakte van een gebouwtje van openbaar nut mag maximaal 15 m<sup>2</sup> bedragen.

### **6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen alsmede antenne- en vlaggenmasten.
- b In afwijking van het bepaalde onder a geldt, dat het bepaalde in lid 3 overeenkomstig van toepassing is en dat:
  - 1 de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 m mag bedragen, uitgezonderd bij hoekpercelen, waar de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen voor de zijgevel maximaal 2 m mag bedragen, mits deze erf-/terreinafscheiding wordt gebouwd minimaal 1 m achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
  - 2 de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;
- c de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten ten behoeve van nutsvoorzieningen mag maximaal 8 m<sup>1</sup> bedragen;
- d de bouwhoogte van antennes ten behoeve van nutsvoorzieningen mag maximaal hoogte 12 m<sup>1</sup> bedragen.

## **6.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld alsmede beeldkwaliteit. In het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing zoals integraal opgenomen is in een vastgesteld beeldkwaliteitplan, met aandacht voor:
  - 1 een goede verhouding tussen bouwmassa en gevelbeelden;
  - 2 de samenhang met nabij gelegen bebouwing;
  - 3 de hoogtedifferentiatie;
  - 4 een goede verhouding tussen bouwmassa en inrichting van de omgeving.

b een goede woonsituatie. Het in stand houden c.q. garanderen van een goede en aanvaardbare woonsituatie binnen deze bestemming, voor zover van toepassing, en andere bestemmingen, in het bijzonder met het oog op:

1 de lichttoetreding/bezinning c.q. schaduwwerking ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;

2 het uitzicht; de aanwezigheid van voldoende privacy;

3 waarbij in het bijzonder gekeken wordt naar de situatie aangaande de direct aangrenzende percelen.

c de verkeersveiligheid. Ter waarborging van de verkeersveiligheid in het bijzonder de benodigde uitzichtshoeken op hoeken van wegen.

d de sociale veiligheid. Ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is.

e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en de zich daarop bevindende bouwwerken;

f verkeersveiligheid. Ter waarborging van de verkeersveiligheid in het bijzonder de benodigde uitzichtshoeken op hoeken van wegen.

g wateroverlast. De gebruiksmogelijkheden van het bouwperceel en de direct aangrenzende percelen door wateroverlast als gevolg van overvloedige regen en het ontbreken van waterberging- en infiltratievoorzieningen.

h groen. Hekken, met en zonder gaas, evenals muren dienen wanneer deze grenzen aan de openbare ruimte, groen te worden ingeplant. Bij muren zal daarvoor 50 cm ruimte tot aan de openbare ruimte moeten worden gereserveerd.

#### **6.4 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van afhankelijk wonen, mindervaliden en mantelzorg ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 6.2.2 voor de bouw van extra bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 80 m<sup>2</sup>. De ontheffing wordt uitsluitend verleend indien voldaan wordt aan de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a het straat- en bebouwingsbeeld, alsmede beeldkwaliteit. Rekening dient gehouden te worden met een verantwoorde, samenhangende en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing ter waarborging van de stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit, gelet hierbij wordt op:

1 een goede samenhang tussen bouwmassa en gevelbeeld;

2 de samenhang met aangrenzende bebouwing;

3 het beeld van bebouwd en onbebouwd deel van het perceel;

4 de hoogtedifferentiatie.

b de gebruiksmogelijkheden. Een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden.

c de woonsituatie. Het in stand houden c.q. garanderen van een goede woonsituatie binnen deze en andere bestemmingen, in het bijzonder met het oog op:

1 de lichttoetreding/bezinning/schaduwwerking ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;

2 het uitzicht;

3 de aanwezigheid van voldoende privacy

#### **6.5 Specifieke gebruiksregels**

##### **6.5.1 Algemeen**

Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

##### **6.5.2 Aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten**

Ondergeschikte aan-huis-gebonden beroepsmatige activiteiten in de hoofdgebouwen en bijbouwen zijn toegestaan, mits de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft en het medegebruik van de woning en daarbijbehorende bijbouwen beperkt tot ten



hoogste 35% van het grondoppervlak van de woning en de daarbijbehorende bijbouwen tot maximaal 80 m<sup>2</sup>.

## **6.6 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 6.5:

a voor de uitoefening van aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten in de woning en de daarbij behorende gebouwen, met dien verstande dat:

- 1 de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- 2 bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat in principe geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van die bedrijvigheid welke vergunningplichtig is op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Besluit van 5 januari 1993, Stb. 1993, nr. 50) dan wel een Algemene Maatregel van Bestuur op grond van de Wet milieubeheer, tenzij bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van het bedrijf blijkt, dat het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden wel verantwoord is. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluidhinder, geurproductie, stofuitwerp, trillinghinder, gevaar, straling, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water, alsmede de verkeersaantrekkende werking;
- 3 vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
- 4 het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;
- 5 het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, d.w.z. dat degene die de activiteiten in het bijbouw en/of hoofdgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- 6 het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- 7 het onttrekken van (een deel van) de bij de desbetreffende woning behorende garage aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij de woning behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
- 8 geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van de aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteit;
- 9 ten hoogste 35% van het oppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen ten behoeve van de aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteit in gebruik mag zijn, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

b voor het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:

- 1 een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- 2 er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken plaatsvindt;
- 3 een goede woonsituatie binnen deze bestemming in stand gehouden c.q. gegarandeerd wordt;
- 4 de afhankelijke woonruimte een oppervlakte heeft van maximaal 80m<sup>2</sup>;
- 5 de bijbouw gelegen is op maximaal 10 m<sup>1</sup> van het hoofdgebouw;
- 6 de ontheffing wordt ingetrokken indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg is te komen vervallen.

c De in lid b bedoelde ontheffing wordt ingetrokken indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg is te komen vervallen.

## **TE VERVANGEN DOOR**

### **Artikel 8 Wonen-1**

#### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. aan-huis-gebonden beroepsmatige activiteiten in de hoofdgebouwen en bijbouwen mits de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft en het medegebruik van de woning en daarbij behorende bijbouwen beperkt is tot ten hoogste 35% van het grondoppervlak van de woning en de daarbij behorende bijbouwen tot maximaal 80m<sup>2</sup>;
- b. (openbare) groenvoorzieningen;
- c. (openbare) nutsvoorzieningen
- d. parkeervoorzieningen met een minimaal aantal van 1,7 waarvan 1 parkeerplaats op eigen terrein met een minimale lengte van 6 m<sup>1</sup>.  
Bouwactiviteiten mogen niet leiden tot het wegvallen van parkeergelegenheid op eigen terrein, waardoor niet voldaan wordt aan voornoemde norm. In verband hiermee kunnen burgemeester en wethouders met toepassing van 8.3 nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen (hoofdgebouwen en bijbouwen) ter waarborging van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en ter voorkoming van een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterlopen en waterpartijen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- g. wonen.

#### **8.2 Bouwregels**

##### *8.2.1 Algemeen*

Op de gronden zijn toegelaten:

- a. hoofdgebouwen en bijbouwen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde alsmede het uitvoeren van werkzaamheden;
- c. andere bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- d. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 60% voor twee-aan-een woningen (tae) tot een maximum van 230 m<sup>2</sup>;
- e. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 45% voor vrijstaande woningen tot een maximum van 270 m<sup>2</sup>.
- f. voor patio's ('specifieke bouwaanduiding-patio') geldt dat minimaal 20 m<sup>2</sup> onbebouwd dient te blijven.

##### *8.2.2 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. de aangegeven bebouwingskarakteristiek ('twee-aaneen', 'vrijstaand', '-specifieke bouwaanduiding – patio') dient te worden aangehouden.
- c. hoofdgebouwen dienen in of maximaal 1 m<sup>1</sup> voor en/of achter de voorgevelrooilijn of bouwgrens te worden gebouwd.
- d. de voorgevelrooilijn mag uitsluitend worden overschreden met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. De overschrijding mag niet meer bedragen dan 1,2 m.
  2. De afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 1,5 m.
  3. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.
  4. De breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw en de breedte van de luifel niet meer dan 40%.
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.

- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.
- g. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bij:
  - 1. vrijstaande woningen mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m;
  - 2. halfvrijstaande en geschakelde woningen mag aan één zijde niet minder bedragen dan 3 m;
- h. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden met inachtneming van het bepaalde onder g.
- i. in afwijking van het bepaalde onder h geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-patio' dat minimaal 20 m<sup>2</sup> onbebouwd dient te blijven.
- j. de dakhelling mag niet minder bedragen dan 50°.

#### 8.2.3 *Aan- uitbouwen en bijgebouwen*

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' [bg] en ter plaatse van de aanduiding 'twee-aan-één' (tae) en 'specifieke bouwaanduiding-patio' (sba-p) tevens binnen het bouwvlak.
- b. bijgebouwen dienen minimaal 3 m<sup>1</sup> achter de voorgevel c.q. de denkbeeldige lijn evenwijdig aan de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw al dan niet met kap mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup>,
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,3 m<sup>1</sup>
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- f. een overkapping of luifel geplaatst voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag geen wanden bevatten.

#### 8.2.4 *Bouwwerken van openbaar nut*

Voor het bouwen van kleine gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van openbaar nut gelden de volgende regels:

- a. gebouwtjes van openbaar nut mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een gebouwtje van openbaar nut mag maximaal 15 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 8.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 3 m<sup>1</sup> bedragen, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen alsmede antenne- en vlaggenmasten.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt, dat het bepaalde in 8.2 overeenkomstig van toepassing is en dat:
  - 1. de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 m<sup>1</sup> mag bedragen, uitgezonderd bij hoekpercelen, waar de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen voor de zijgevel maximaal 2 m<sup>1</sup> mag bedragen, mits deze erf-/terreinafscheiding wordt gebouwd minimaal 1 m<sup>1</sup> achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
  - 2. de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m<sup>1</sup> mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten ten behoeve van nutsvoorzieningen mag maximaal 8 m<sup>1</sup> bedragen;
- d. de bouwhoogte van antennes ten behoeve van nutsvoorzieningen mag maximaal hoogte 12 m<sup>1</sup> bedragen.

### 8.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld alsmede beeldkwaliteit. In het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing zoals integraal opgenomen is in een vastgesteld beeldkwaliteitplan, met aandacht voor:
  - 1. een goede verhouding tussen bouwmassa en gevelbeelden;
  - 2. de samenhang met nabij gelegen bebouwing;
  - 3. de hoogtedifferentiatie;
  - 4. een goede verhouding tussen bouwmassa en inrichting van de omgeving;
- b. een goede woonsituatie. Het in stand houden c.q. garanderen van een goede en aanvaardbare woonsituatie binnen deze bestemming, voor zover van toepassing, en andere bestemmingen, in het bijzonder met het oog op:
  - 1. de lichttoetreding/bezinning c.q. schaduwwerking ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;

2. het uitzicht; de aanwezigheid van voldoende privacy;
3. waarbij in het bijzonder gekeken wordt naar de situatie aangaande de direct aangrenzende percelen;
- c. de verkeersveiligheid. Ter waarborging van de verkeersveiligheid in het bijzonder de benodigde uitzichtshoeken op hoeken van wegen.
- d. de sociale veiligheid. Ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is.
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en de zich daarop bevindende bouwwerken;
- f. verkeersveiligheid. Ter waarborging van de verkeersveiligheid in het bijzonder de benodigde uitzichtshoeken op hoeken van wegen.
- g. wateroverlast. De gebruiksmogelijkheden van het bouwperceel en de direct aangrenzende percelen door wateroverlast als gevolg van overvloedige regen en het ontbreken van waterbergings- en infiltratievoorzieningen.
- h. groen. Hekken, met en zonder gaas, evenals muren dienen wanneer deze grenzen aan de openbare ruimte, groen te worden ingeplant. Bij muren zal daarvoor 50 cm ruimte tot aan de openbare ruimte moeten worden gereserveerd.

#### **8.4 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van afhankelijk wonen, mindervaliden en mantelzorg ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 8.2.3 voor de bouw van extra bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 80 m<sup>2</sup>. De ontheffing wordt uitsluitend verleend indien voldaan wordt aan de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld, alsmede beeldkwaliteit. Rekening dient gehouden te worden met een verantwoorde, samenhangende en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing ter waarborging van de stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit, gelet hierbij wordt op:
  1. een goede samenhang tussen bouwmassa en gevelbeeld;
  2. de samenhang met aangrenzende bebouwing;
  3. het beeld van bebouwd en onbebouwd deel van het perceel;
  4. de hoogtedifferentiatie.
- b. de gebruiksmogelijkheden. Een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden.
- c. de woonsituatie. Het in stand houden c.q. garanderen van een goede woonsituatie binnen deze en andere bestemmingen, in het bijzonder met het oog op:
  1. de lichttoetreding/bezonnings/schaduwwerking ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
  2. het uitzicht;
  3. de aanwezigheid van voldoende privacy

#### **8.5 Specifieke gebruiksregels**

##### *8.5.1 Bouwwerken*

Onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken als bedoeld in artikel 13 onder 13.1 wordt in elk geval verstaan:

- a. voor de uitoefening van een detailhandels-, horeca, seksinrichting, escortbedrijf, ambachtelijk en/of industrieel bedrijf;
- b. voor de uitoefening van een groothandelsbedrijf;
- c. voor de uitoefening van aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten in de woning en de daarbij behorende bijbouwen, tenzij ontheffing is verleend als bedoeld in 8.6.1;
- d. voor zover het vrijstaande bijbouwen betreft voor permanente of tijdelijke bewoning als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte tenzij ontheffing is verleend als bedoeld in 8.6.2;
- e. voor de verkoop van motorbrandstoffen.

##### *8.5.2 Gronden*

Tot een strijdig gebruik van gronden, zoals bedoeld in artikel 13 onder 13.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- a. voor de uitoefening van een detailhandels, horeca, ambachtelijk- en/of industrieel bedrijf;
- b. als opslag- of bergplaats van stoffen en/of materialen en gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

- c. voor het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. voor de verkoop van motorbrandstoffen.

## **8.6 Ontheffing van de gebruiksregels**

### *8.6.1 Aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 8.5.1, van dit artikel, voor de uitoefening van aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten in de woning en de daarbij behorende gebouwen, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
  - 1. in principe geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van die bedrijvigheid welke vergunningplichtig is op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Besluit van 5 januari 1993, Stb. 1993, nr. 50) dan wel een Algemene Maatregel van Bestuur op grond van de Wet milieubeheer, tenzij bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van het bedrijf blijkt, dat het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden wel verantwoord is. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluidhinder, geurproductie, stofuitworp, trillinghinder, gevaar, straling, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water, alsmede de verkeersaanrekkende;
  - 2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
  - 3. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;
  - 4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, d.w.z. dat degene die de activiteiten in het bijbouw en/of hoofdgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaanrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. het onttrekken van (een deel van) de bij de desbetreffende woning behorende garage aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij de woning behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van de aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteit;
- f. ten hoogste 35% van het oppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen ten behoeve van de aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteit in gebruik mag zijn, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

### *8.6.2 Tijdelijke bewoning bijgebouw*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tijdelijk ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 13 onder 13.1 juncto 8.5.1 van dit artikel voor het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken plaatsvindt;
- c. een goede woonsituatie binnen deze bestemming in stand gehouden c.q. gegarandeerd wordt;
- d. de afhankelijke woonruimte een oppervlakte heeft van maximaal 80 m<sup>2</sup>;
- e. de bijbouw gelegen is op maximaal 10 m<sup>1</sup> van het hoofdgebouw;

### *8.6.3 Einde ontheffing tijdelijke bewoning bijgebouw*

De onder 8.6.2 bedoelde ontheffing wordt ingetrokken indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg is te komen vervallen.

## Artikel 9 Wonen-2

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. aan-huis-gebonden beroepsmatige activiteiten in de hoofdgebouwen en bijbouwen mits de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft en het medegebruik van de woning en daarbij behorende bijbouwen beperkt is tot ten hoogste 35% van het grondoppervlak van de woning en de daarbij behorende bijbouwen tot maximaal 80m<sup>2</sup>;
- b. (openbare) groenvoorzieningen;
- c. (openbare) nutsvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen met een minimumaantal van 1,7 waarvan 1 parkeerplaats op eigen terrein met een minimale lengte van 6 m<sup>1</sup>.  
Bouwactiviteiten mogen niet leiden tot het wegvallen van parkeergelegenheid op eigen terrein, waardoor niet voldaan wordt aan voornoemde norm. In verband hiermee kunnen burgemeester en wethouders met toepassing van 6.3 nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen (hoofdgebouwen en bijbouwen) ter waarborging van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en ter voorkoming van een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterlopen en waterpartijen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- g. wonen.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Algemeen

Op de gronden zijn toegelaten:

- a. hoofdgebouwen en bijbouwen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde alsmede het uitvoeren van werkzaamheden;
- c. andere bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- d. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 50% voor vrijstaande woningen tot een maximum van 270 m<sup>2</sup>.

#### 9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. de aangegeven bebouwingskarakteristiek ('vrijstaand') dient te worden aangehouden.
- c. de nokrichting dient ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - nokrichting' evenwijdig te lopen aan de gevellijn. In geval twee nokrichtingen zijn aangegeven dient de nokrichting evenwijdig te lopen aan één van de aangegeven kaprichtingen.
- d. de voorgevel dient te worden gebouwd in de voorgevelrooilijn danwel binnen een afstand van maximaal 3 m<sup>1</sup> daarachter
- e. de voorgevelrooilijn mag uitsluitend worden overschreden met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. De overschrijding mag niet meer bedragen dan 1,2 m<sup>1</sup>.
  2. De afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2 m<sup>1</sup>.
  3. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.
  4. De breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw en de breedte van de luifel niet meer dan 40%.
- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.
- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.
- h. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bij:
  1. vrijstaande woningen mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m<sup>1</sup>;
  2. halfvrijstaande en geschakelde woningen mag aan één zijde niet minder bedragen dan 3 m<sup>1</sup>;
  3. aaneengebouwde woningen mag alleen bij de eindwoningen niet minder bedragen dan 3 m<sup>1</sup>.
- i. de dakhelling mag niet minder bedragen dan 45°.

### 9.2.3 Aan- uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' [bg];
- b. bijgebouwen dienen minimaal 3 m<sup>1</sup> achter de voorgevel c.q. de denkbeeldige lijn evenwijdig aan de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw al dan niet met kap mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup>,
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,3 m<sup>1</sup>;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- f. een overkapping of luifel geplaatst voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag geen wanden bevatten.

### 9.2.4 Bouwwerken van openbaar nut

Voor het bouwen van kleine gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van openbaar nut gelden de volgende regels:

- a. gebouwtjes van openbaar nut mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een gebouwtje van openbaar nut mag maximaal 15 m<sup>2</sup> bedragen.

### 9.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte mag maximaal 3 m<sup>1</sup> bedragen, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen alsmede antenne- en vlaggenmasten.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a geldt, dat het bepaalde in 9.2 overeenkomstig van toepassing is en dat:
  1. de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 m<sup>1</sup> mag bedragen, uitgezonderd bij hoekpercelen, waar de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen voor de zijgevel maximaal 2 m<sup>1</sup> mag bedragen, mits deze erf-/terreinafscheiding wordt gebouwd minimaal 1 m achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
  2. de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m<sup>1</sup> mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten ten behoeve van nutsvoorzieningen mag maximaal 8 m<sup>1</sup> bedragen;
- d. de bouwhoogte van antennes ten behoeve van nutsvoorzieningen mag maximaal hoogte 12 m<sup>1</sup> bedragen.

## 9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld alsmede beeldkwaliteit. In het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing zoals integraal opgenomen is in een vastgesteld beeldkwaliteitplan, met aandacht voor:
  1. een goede verhouding tussen bouwmassa en gevelbeelden;
  2. de samenhang met nabij gelegen bebouwing;
  3. de hoogtedifferentiatie;
  4. een goede verhouding tussen bouwmassa en inrichting van de omgeving.
- b. een goede woonsituatie. Het in stand houden c.q. garanderen van een goede en aanvaardbare woonsituatie binnen deze bestemming, voor zover van toepassing, en andere bestemmingen, in het bijzonder met het oog op:
  1. de lichttoetreding/bezonnig c.q. schaduwwerking ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
  2. het uitzicht; de aanwezigheid van voldoende privacy;
  3. waarbij in het bijzonder gekeken wordt naar de situatie aangaande de direct aangrenzende percelen.
- c. de verkeersveiligheid. Ter waarborging van de verkeersveiligheid in het bijzonder de benodigde uitzichtshoeken op hoeken van wegen.
- d. de sociale veiligheid. Ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is.
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en de zich daarop bevindende bouwwerken;
- f. verkeersveiligheid. Ter waarborging van de verkeersveiligheid in het bijzonder de benodigde uitzichtshoeken op hoeken van wegen.

- g. wateroverlast. De gebruiksmogelijkheden van het bouwperceel en de direct aangrenzende percelen door wateroverlast als gevolg van overvloedige regen en het ontbreken van waterbergings- en infiltratievoorzieningen.
- h. groen. Hekken, met en zonder gaas, evenals muren dienen wanneer deze grenzen aan de openbare ruimte, groen te worden ingeplant. Bij muren zal daarvoor 50 cm ruimte tot aan de openbare ruimte moeten worden gereserveerd.

#### **9.4 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van afhankelijk wonen, mindervaliden en mantelzorg ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 9.2.2 voor de bouw van extra bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 80 m<sup>2</sup>. De ontheffing wordt uitsluitend verleend indien voldaan wordt aan de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld, alsmede beeldkwaliteit. Rekening dient gehouden te worden met een verantwoordende, samenhangende en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing ter waarborging van de stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit, gelet hierbij wordt op:
  - 1. een goede samenhang tussen bouwmassa en gevelbeeld;
  - 2. de samenhang met aangrenzende bebouwing;
  - 3. het beeld van bebouwd en onbebouwd deel van het perceel;
  - 4. de hoogtedifferentiatie.
- b. de gebruiksmogelijkheden. Een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden.
- c. de woonsituatie. Het in stand houden c.q. garanderen van een goede woonsituatie binnen deze en andere bestemmingen, in het bijzonder met het oog op:
  - 1. de lichttoetreding/bezonnings/schaduwwerking ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
  - 2. het uitzicht;
  - 3. de aanwezigheid van voldoende privacy

#### **9.5 Specifieke gebruiksregels**

##### *9.5.1 Bouwwerken*

Onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken als bedoeld in artikel 13 onder 13.1 wordt in elk geval verstaan:

- a. voor de uitoefening van een detailhandels-, horeca, seksinrichting, escortbedrijf, ambachtelijk en/of industrieel bedrijf;
- b. voor de uitoefening van een groothandelsbedrijf;
- c. voor de uitoefening van aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten in de woning en de daarbij behorende bijbouwen, tenzij ontheffing is verleend als bedoeld in 9.6.1;
- d. voor zover het vrijstaande bijbouwen betreft voor permanente of tijdelijke bewoning als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte tenzij ontheffing is verleend als bedoeld in 9.6.2;
- e. voor de verkoop van motorbrandstoffen.

##### *8.5.2 Gronden*

Tot een strijdig gebruik van gronden, zoals bedoeld in artikel 13 onder 13.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- a. voor de uitoefening van een detailhandels, horeca, ambachtelijk- en/of industrieel bedrijf;
- b. als opslag- of bergplaats van stoffen en/of materialen en gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. voor het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. voor de verkoop van motorbrandstoffen.

#### **9.6 Ontheffing van de gebruiksregels**

##### *9.6.1 Aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 9.5.1 onder c, van dit artikel, voor de uitoefening van aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten in de woning en de daarbij behorende gebouwen, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;



- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
  - 1. in principe geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van die bedrijvigheid welke vergunningplichtig is op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Besluit van 5 januari 1993, Stb. 1993, nr. 50) dan wel een Algemene Maatregel van Bestuur op grond van de Wet milieubeheer, tenzij bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van het bedrijf blijkt, dat het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden wel verantwoord is. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluidhinder, geurproductie, stofuitworp, trillinghinder, gevaar, straling, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water, alsmede de verkeersaanrekkende;
    - 2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
    - 3. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;
    - 4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, d.w.z. dat degene die de activiteiten in het bijbouw en/of hoofdgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaanrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. het onttrekken van (een deel van) de bij de desbetreffende woning behorende garage aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij de woning behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van de aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteit;
- f. ten hoogste 35% van het oppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen ten behoeve van de aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteit in gebruik mag zijn, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

#### 9.6.2 Tijdelijke bewoning bijgebouw

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tijdelijk ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 13 onder 13.1 juncto 9.5.1 van dit artikel voor het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:

- f. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- g. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken plaatsvindt;
- h. een goede woonsituatie binnen deze bestemming in stand gehouden c.q. gegarandeerd wordt;
- i. de afhankelijke woonruimte een oppervlakte heeft van maximaal 80 m<sup>2</sup>;
- j. de bijbouw gelegen is op maximaal 10 m<sup>1</sup> van het hoofdgebouw;

#### 9.6.3 Einde ontheffing tijdelijke bewoning bijgebouw

De onder 9.6.2 bedoelde ontheffing wordt ingetrokken indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg is te komen vervallen.

### Vervangende verbeelding



De regels zijn gekoppeld aan de vervangende verbeelding nr. 5.

Ten opzichte van de geldende verbeelding zijn wat betreft de bestemming 'Wonen-1' bouwvlakken gewijzigd en zijn wat betreft de bestemming 'Wonen-2' de indicaties bouwaanduiding nokrichting [sba-nr] toegevoegd.