

Bestemmingsrapport



Kenmerk De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten
Datum 28-12-2020

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	0090100000600076
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	67,0 m ²
Bouwjaar	1984
Aantal verblijfsobjecten	2
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0090010000653384
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	57,00 m ²
Adres	De Twee Gebroeders 203
Postcode	9207CL
Plaats	Drachten

Bestemmingsplan

Naam plan	Bestemmingsplan De Folgeren - Fennepark
Type plan:	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Smallerland
IMRO-idn	NL.IMRO.0090.BP2017SFF001-0401
Datum vastgesteld	09-01-2018
Enkelbestemming	Wonen - 3 (art. 15)
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	gestapeld
Maatvoering	maximum aantal wooneenheden: 6
Maatvoering	minimum goothoogte (m): 0 maximum goothoogte (m): 4 minimum bouwhoogte (m): 0 maximum bouwhoogte (m): 9 minimum dakhelling (graden): 30 maximum dakhelling (graden): 60

Visualisatie



Legenda

Bestemmingsplan

Bestemmingsplangebied

 Bestemmingsplangebied

 Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

 Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan

 Besluitgebied overig

Enkelbestemming

 agrarisch

 agrarisch met waarden

 bedrijf

 bedrijventerrein

 bos

 centrum

 cultuur en ontspanning

 detailhandel

 dienstverlening

 gemengd

 groen

 horeca

 kantoor

 maatschappelijk

 natuur

 recreatie

 sport

 tuin

 verkeer

 water

 wonen

 woongebied

 Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming

 leiding

 waarde

 waterstaat

 overig

Gebiedsaanduiding

 Geluidzone

 luchtvaartverkeerzone

 vrijwaringszone

 veiligheidszone

 milieuzone

 wro-zone

 wetgevingzone

 reconstructiewetzones

 overige zone

 overig

Functieaanduiding

 Functieaanduiding

Bouwvlak

 Bouwvlak

Bouwaanduiding

 Bouwaanduiding

Maatvoering

 Maatvoering

Figuur

 as van de weg

 dwarsprofiel

 gevellijn

 Hartlijn leiding

 relatie

Kadastrale grenzen

Kadastralegrenzen

 Definitief

 Administratief

 Voorlopig

Perceelnummers

 Perceelnummer

Bijpijlen

 Bijpijlen

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch - Cultuurgrond

Artikel 4 Bedrijf - 2

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorzieningen

Artikel 6 Groen

Artikel 7 Kantoor

Artikel 8 Maatschappelijk - 1

Artikel 9 Maatschappelijk - 2

Artikel 10 Sport

Artikel 11 Verkeer

Artikel 12 Verkeer - Verblijf

Artikel 13 Wonen - 1

Artikel 14 Wonen - 2

Artikel 15 Wonen - 3

Artikel 16 Wonen - Werken

Artikel 17 Wonen - Woongebouw

Artikel 18 Wonen - Woonwagens

Artikel 19 Wonen - Uit te werken

Artikel 20 Leiding - Water

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 21 Anti-dubbeltelregel

Artikel 22 Algemene bouwregels

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

Artikel 25 Algemene wijzigingsregels

Artikel 26 Overige regels

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 27 Overgangsrecht

Artikel 28 Slotregel

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan De Folgeren - Fennepark met identificatienummer NL.IMRO.0090.BP2017SFF001-0401 van de gemeente Smallingerland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbijbehorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan- of uitbouw:

een toevoeging dan wel een vergroting van een ruimte aan een hoofdgebouw, die in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en qua afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;

1.6 achtergevel:

de gevel aan de achterzijde van een (hoofd)gebouw;

1.7 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde;

1.8 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.9 agrarisch medegebruik

een agrarisch gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit agrarische gebruik is toegestaan;

1.10 archeologische waarden:

waarden van in de bodem aanwezige voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen, die door hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische betekenis van algemeen belang zijn;

1.11 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.12 béd en brochje

het bieden door de bewoner van recreatief nachtverblijf in de vorm van logies en ontbijt in of bij een woning, waarbij de ruimte die gebruikt wordt voor béd en brochje een onzelfstandige woonruimte is en waarbij de bewoning afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte

1.13 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.14 bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.15 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor werk aan huis c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.16 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.17 bestand(e) (situatie):

- a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht legale aanwezige bouwwerken en werkzaamheden:
 1. bestand ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan;
- b. ten aanzien van het overige gebruik:
 1. bestand ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan;

1.18 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bijgebouw:

een op zichzelfstaand, al dan niet vrijstaand, gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw die qua afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;

1.21 bijzondere woonvorm:

een voorziening voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals bejaarden of gehandicapten;

1.22 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen van een standplaats;

1.23 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.24 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.25 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.27 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.28 cultuurgrond:

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden;

1.29 cultuurhistorische waarden

waarden van een gebied en/of de daarin voorkomende bebouwing, elementen en structuren, die uitdrukking geven aan de beschavingsgeschiedenis en/of het gebruik door de mens in de loop van die geschiedenis;

1.30 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.31 dienstverlening:

met detailhandel vergelijkbare activiteiten voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan of ten gunste van het publiek, zoals een wasserette, kapsalon, makelaarskantoor of reisbureau, zulks met uitzondering van horecabedrijven;

1.32 eindwoning:

een woning, die deel uitmaakt van een rij van meer dan twee aaneen gebouwde woningen, en die met de andere woningen in die rij slechts aan één zijde is verbonden;

1.33 erker:

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaande uit een "lichte" constructie met een overwegend transparante uitstraling;

1.34 garageboxen:

een zelfstandig gebouw bedoeld voor stalling van auto's;

1.35 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.36 gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

1.37 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

1.38 geluidsgevoelige functies:

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

1.39 geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.40 geluidszoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.41 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.42 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, de functie en de bouwmassa als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.43 individueel aaneengebouwd (hoofd)gebouw:

een (hoofd)gebouw, op een zodanige wijze aaneengebouwd, dat er sprake is van visueel zelfstandige bebouwing, tot uitdrukking komend in het onderling verschil in goothoogte, dakvorm en/of gevelbelijning;

1.44 kampeermiddel:

een mobiel en/of demontabel kampeermiddel en/of vast kampeermiddel dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of

opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.45 kantine:

een restauratieve voorziening ten dienste van een bedrijf of instelling, gericht op het verstrekken van etenswaren, eenvoudige maaltijden en/of dranken aan de reguliere gebruikers van dat bedrijf of die instelling;

1.46 kantoor:

een gebouw dat door indeling en inrichting kennelijk is bestemd te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden;

1.47 kap:

een dakafdekking van een gebouw met een geheel of gedeeltelijk hellend dakvlak;

1.48 kunstobject:

voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde;

1.49 kunstwerk:

een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.50 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.51 landschappelijke waarden:

de cultuurhistorische en visuele waarden van het landschap;

1.52 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, medische, religieuze, sociale, culturele en voorzieningen op het gebied van openbare dienstverlening;

1.53 maatvoering:

de regels met betrekking tot de toegestane goothoogte en/of bouwhoogte en/of dakhelling en/of het bebouwingspercentage;

1.54 meetverschil:

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een op de kaart aangegeven bestemmings- of bouwgrens;

1.55 mensa:

een eetgelegenheid voor leerlingen of studenten;

1.56 milieuaafstand:

de grootste voor een bepaald bedrijfstype in acht te nemen (richtlijn)afstand ten opzichte van een milieugevoelige functie in verband met door dat bedrijfstype veroorzaakte hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;

1.57 milieusituatie:

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkómen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;

1.58 natuurwaarden:

geologische, bodemkundige en biologische waarden;

1.59 overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.60 peil:

het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de bouwhoogte van het afgewerkte bouwterrein;

1.61 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.62 Persoonlijke dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan personen, zoals kapper, pedicure, manicure, of schoonheidsspecialist;

1.63 restauratieve voorziening:

voorziening ten dienste van een bedrijf of instelling, gericht op het verstrekken van (eenvoudige) spijsen en dranken aan de reguliere gebruikers van dat bedrijf of die instelling, zoals een kantine of mensa;

1.64 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.65 risicogevoelig bouwwerk c.q. object:

een bouwwerk c.q. object als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen milieubeheer, dat kan worden aangemerkt in de zin van dat besluit als een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object;

1.66 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.67 straat- en bebouwingsbeeld:

de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede bouwhoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

1.68 tussenwoning:

een woning, die deel uitmaakt van een rij van meer dan twee aaneen gebouwde woningen, en die met de andere woningen in die rij aan twee zijden is verbonden;

1.69 verkeersveiligheid:

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

1.70 voorgevel:

de naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.71 voorgevelbouwgrens:

de naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde bouwgrens, met dien verstande dat indien een bouwvlak gericht is op meerdere wegen of is gericht op meerdere openbare ruimtes, de bouwgrens die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.72 voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.73 vuurwerkbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumentenvuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.74 webwinkel

het verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er geen sprake is van voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom;

1.75 werk aan huis:

beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, waaronder begrepen persoonlijke dienstverlening en webwinkels, of hiermee naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning en bijbehorende bebouwing zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

1.76 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.77 woongebouw:

een gebouw met een gemeenschappelijke toegang, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat (al dan niet in combinatie met bergruimte) en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.78 woonhuis:

een gebouw van ten hoogste drie bouwlagen met in beginsel één woning (of meerdere woningen met een eigen toegang op de verdiepingsvloer(en)), dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.79 woonsituatie:

de waarde van een gebied voor de woonfunctie die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkómen of beperken van hinder;

1.80 zij- en/of achtererf:

het gedeelte van een bouwperceel binnen een (woon)bestemming dat ligt achter (het verlengde van) de voorgevel, met uitzondering van de oppervlakte van het hoofdgebouw.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de bebouwde oppervlakte:

de optelsom van de oppervlakte van alle bouwwerken op een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein;

2.3 de bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.):

wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande dat de totale vloeroppervlakte van de bouwlagen ten dienste van kantoren en overige bedrijfsruimten met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten wordt opgeteld;

2.4 de breedte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels;

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.9 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.10 meetverschillen

Bij de toepassing van het bepaalde in het plan ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden afwijkingen ten gevolge van meetverschillen buiten beschouwing gelaten, mits dat meetverschil, mede gelet op de aard en omvang van hierdoor toegelaten of toe te laten (bouw)werken of werkzaamheden, als van zeer beperkte betekenis moet worden aangemerkt.

2.11 uitzonderingsregel

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de oppervlakte en de inhoud van een bouwwerk worden ten aanzien van de plaatsing ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits deze bouwdelen niet meer dan 1 meter buiten het gevel- of dakvlak uitsteken.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch - Cultuurgrond

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Cultuurgrond' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuurgrond;
- b. sloten, bermen en beplanting,

waarbij de instandhouding van de landschappelijke waarden van het gebied wordt nagestreefd,

maar ook voor de daarbij behorende:

- c. paden en kavelontsluitingswegen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. kunstobjecten;
- h. openbare nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 3.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen en kunstobjecten.

3.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter zijn;

- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 2,5 meter zijn.

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

3.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden om op de gronden, bedoeld in lid 3.1, zonder vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) of anders dan in zo'n vergunning is vastgelegd, de volgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- het planten van bomen en struiken.

3.3.2 Uitzondering vergunningplicht

Lid 3.3.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in het kader van het normale onderhoud;
- b. al in uitvoering waren op het moment van het van kracht worden van het plan.

3.3.3 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.3.1 kan alleen worden verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied.

OF: indien er sprake is van een landschappelijke inpassing.

Artikel 4 Bedrijf - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijfsactiviteiten, die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2,

alsmede voor:

- b. een schilderbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - schilderbedrijf"

met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;

- c. het bedrijfswonen, ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning",

maar ook voor de daarbij behorende:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 4.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming zoals bedrijfsgebouwen en een aan een bedrijf gerelateerde kantoorruimte alsmede voor bedrijfswoningen en daarbij behorende bijgebouwen, ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen en kunstobjecten.

4.2.2 Gebouwen en overkappingen

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

- a. de gebouwen en overkappingen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. bedrijfswoningen en daarbij behorende bijgebouwen mogen alleen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- c. per bedrijf mag maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd;
- d. de afstand van een gebouw tot de zijgrens van het bouwperceel moet minimaal 3 meter zijn, tenzij de bestaande afstand kleiner is in welk geval de bestaande afstand van toepassing blijft;
- e. de goot- en bouwhoogte van een gebouw en overkappingen en het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven hoogte respectievelijk het aangegeven percentage bedragen.
- f. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag per bestemmingsvlak maximaal de bestaande oppervlakte zijn, vermeerderd met maximaal 10%.

4.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn, met dien verstande dat geen reclamemasten mogen worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;

- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel van lid 4.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

4.3.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken anders dan voor de in lid 4.1 onder a genoemde bedrijfsactiviteiten;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- c. het gebruik van andere gebouwen dan bedrijfswoningen voor bewoning;
- d. het gebruik van de gebouwen voor kantoor over een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 30% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte per bedrijf.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de regel van lid 4.4 onder a en toestaan dat ook bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, op voorwaarde dat het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven betreft;
- b. de regel van lid 4.4 onder a en toestaan dat bedrijven worden gevestigd genoemd in bijlage 1 onder categorie 3.1 en 3.2., op voorwaarde dat:
 - 1. de bedrijven naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd in bijlage 1 onder categorie 2;
 - 2. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven betreft;

4.5.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.5.1 kan slechts worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen door:

- a. het verwijderen van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - schildersbedrijf", als de betreffende functie is beëindigd;
- b. de bestemming van de gronden te wijzigen naar de bestemming 'Wonen - 1'.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorzieningen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorzieningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbare nutsvoorzieningen,

maar ook voor de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen en water;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. wegen, straten en paden;
- e. tuinen en erven.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 5.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen.

5.2.2 Gebouwen

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

- a. de gebouwen en overkappingen mogen alleen worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte van een gebouw en het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven hoogte respectievelijk het aangegeven percentage bedragen.

5.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn, met dien verstande dat geen reclamemasten mogen worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van lid 5.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

5.3.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken anders dan voor de in lid 5.1 onder a genoemde bedrijfsactiviteiten;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- c. het gebruik van de gebouwen voor bewoning.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. speelvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "water" minimaal 90% moet worden ingericht als oppervlaktewater;
- f. voet- en fietspaden;
- g. een geluidwerende voorziening, ter plaatse van de aanduiding "geluidwal",

maar ook voor de daarbij behorende:

- h. kunstobjecten;
- i. verhardingen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 6.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen;
- b. andere bouwwerken, zoals kunstobjecten.

6.2.2 Bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- gebouwen en andere bouwwerken mogen niet worden gebouwd binnen een afstand van minder dan 5 meter vanaf een aanduiding "water".

6.2.3 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag maximaal 75 m³ zijn;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag maximaal 4 meter zijn.

6.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding "water", mogen alleen bruggen, meerpalen, steigers, oeverbeschoeiingen, vlonders, duikers en zinkers worden gebouwd, in welk geval de volgende regel geldt:
 1. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 2,5 meter zijn;
- b. ter plaatse van de aanduiding "geluidwal", mag de bouwhoogte van andere bouwwerken maximaal 8 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- e. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de regel van lid 6.2.2 en toestaan dat binnen een afstand van 5 meter andere bouwwerken worden gebouwd, mits:
 1. hierover advies is gevraagd van het waterschap.

6.3.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. een goede waterhuishouding;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Vergunningplicht

Ter plaatse van de aanduiding "water", is verboden om op de gronden, bedoeld in lid 6.1, zonder vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) of anders dan in zo'n vergunning is vastgelegd, de volgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- het vergraven, dempen, ondertunnellen of overkluizen van watergangen en waterpartijen.

6.4.2 Uitzondering vergunningplicht

Lid 6.4.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in het kader van het normale onderhoud;
- b. al in uitvoering waren op het moment van het in werking treden van het plan.

6.4.3 Beoordelingscriteria

Een vergunning als bedoeld in lid 6.4.1 kan alleen worden verleend als:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishoudkundige belangen;
- b. hierover advies is gevraagd aan het waterschap.

Artikel 7 Kantoor

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoordoeleinden,

maar ook voor de daarbij behorende:

- b. restauratieve voorzieningen;
- c. groenvoorzieningen en water;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. wegen, straten en paden;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. kunstobjecten;
- h. tuinen en erven.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 7.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. kantoren;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen en kunstobjecten.

7.2.2 Gebouwen en overkappingen

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

- a. de gebouwen en overkappingen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de goot- en bouwhoogte van een gebouw en overkappingen en het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven hoogte respectievelijk het aangegeven percentage bedragen.

7.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel van lid 7.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

7.3.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8 Maatschappelijk - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. levensbeschouwelijke voorzieningen;
- b. medische- en sociaal-medische voorzieningen;
- c. educatieve voorzieningen;
- d. voorzieningen op het gebied van openbare dienstverlening;
- e. wonen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - bijzondere woonvorm",

met daaraan ondergeschikt:

- f. speelvoorzieningen,

maar ook voor de daarbij behorende:

- g. restauratieve voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen en water;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. wegen, straten en paden;
- k. openbare nutsvoorzieningen;
- l. kunstobjecten;
- m. tuinen en erven.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 8.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming zoals kerken, ziekenhuizen, onderwijsinstituten, kinderdagverblijven en bibliotheken en bijzondere woonvormen;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen en kunstobjecten.

8.2.2 Gebouwen en overkappingen

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

- a. de gebouwen en overkappingen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de goot- en bouwhoogte van een gebouw en overkappingen en het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven hoogte respectievelijk het aangegeven percentage bedragen.

8.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldende volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel van lid 8.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

8.3.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

8.4.1 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen door:

- a. het verwijderen van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - bijzondere woonvorm", als de betreffende functie is beëindigd.

Artikel 9 Maatschappelijk - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. levensbeschouwelijke voorzieningen;
- b. medische- en sociaal-medische voorzieningen;
- c. educatieve voorzieningen;
- d. voorzieningen op het gebied van openbare dienstverlening;
- e. sociaal-culturele voorzieningen,

maar ook voor de daarbij behorende:

- f. restauratieve voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen en water;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. wegen, straten en paden;
- k. openbare nutsvoorzieningen;
- l. tuinen en erven.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 9.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming zoals kerken, ziekenhuizen, onderwijsinstituten, kinderdagverblijven en bibliotheken, buurthuizen en opvangcentra;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen.

9.2.2 Gebouwen en overkappingen

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

- a. de gebouwen en overkappingen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken, met dien verstande dat gebouwen tot het bestaande oppervlakte en de bestaande goot- en bouwhoogte buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. de goot- en bouwhoogte van een gebouw en overkappingen en het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven hoogte respectievelijk het aangegeven percentage bedragen;

9.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldende volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijdingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel van lid 9.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

9.3.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Sport

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. sportieve recreatie,

maar ook voor de daarbij behorende:

- b. restauratieve voorzieningen;
- c. groenvoorzieningen en water;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. kunstobjecten;
- i. tuinen en erven.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 10.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming zoals sporthallen, kleedruimtes, verenigingsgebouwen, kantines, onderhouds- en beheersgebouwen en gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, kunstobjecten, ballenvangers en lichtmasten en een antennemast ter plaatse van de aanduiding "antennemast".

10.2.2 Gebouwen en overkappingen

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

- a. de gebouwen en overkappingen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken, met dien verstande dat gebouwen tot het bestaande oppervlakte en de bestaande goot- en bouwhoogte buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. de goot- en bouwhoogte van een gebouw en overkappingen en het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven hoogte respectievelijk het aangegeven percentage bedragen;
- c. in afwijking van de regels onder a en b mogen gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen buiten het bouwvlak worden gebouwd, in welk geval de volgende regels gelden:
 1. de inhoud van een gebouw mag maximaal 75 m³ zijn;
 2. de bouwhoogte van een gebouw mag maximaal 4 meter zijn.

10.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van ballenvangers mag maximaal 10 meter zijn;
- d. de bouwhoogte palen en masten mag maximaal 8 meter zijn, maar de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 15 meter zijn;
- e. ter plaatse van de aanduiding "antennemast", mag maximaal één antennemast met een bouwhoogte van 30 meter worden geplaatst;
- f. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- g. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel van lid 10.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

10.3.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 11 Verkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. wegen, straten en pleinen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. voet- en rijwielpaden,

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer,

maar ook voor de daarbij behorende:

- d. groenvoorzieningen en water;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. kunstobjecten;
- h. tuinen en erven.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 11.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming zoals gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen;
- b. andere bouwwerken, waaronder andere bouwwerken voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, kunstobjecten en kunstwerken.

11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag maximaal 75 m³ zijn;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag maximaal 4 meter zijn.

11.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag maximaal 10 meter zijn;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, waaronder kunstwerken, mag maximaal 5 meter zijn.

Artikel 12 Verkeer - Verblijf

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. wegen, straten en pleinen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. voet- en rijwielpaden,

maar ook voor de daarbij behorende:

- d. groenvoorzieningen en water;
- e. speelvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. kunstobjecten;
- h. tuinen en erven.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 12.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming zoals gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen;
- b. andere bouwwerken, waaronder andere bouwwerken voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, kunstobjecten en kunstwerken.

12.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag maximaal 75 m³ zijn;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag maximaal 4 meter zijn.

12.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag maximaal 10 meter zijn;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, waaronder kunstwerken, mag maximaal 5 meter zijn.

Artikel 13 Wonen - 1

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, eventueel in combinatie met werk aan huis en/of béd en brochje;
- b. wonen in combinatie met detailhandel, bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1 en 2 en/of maatschappelijke voorzieningen, als de gronden op de plankaart zijn aangeduid als "gemengd",

maar ook voor de daarbij behorende:

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

13.2 Bouwregels

13.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 13.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. woonhuizen en daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zoals bergingen, garages en praktijkruimten;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

13.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen alleen vrijstaande woonhuizen worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- c. de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van een hoofdgebouw mag respectievelijk ten minste en ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m), minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m), minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)" aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen.
- d. binnen een bouwvlak mag maximaal één woonhuis worden gebouwd, behalve als ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" een aantal is aangegeven. In dat geval mogen er niet meer woonhuizen in het bouwvlak worden gebouwd dan in de aanduiding als maximum is aangegeven;
- e. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag maximaal 60% van de oppervlakte van het bouwperceel en mag bovendien niet groter zijn dan 150 m²;
- f. de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de voorgevelbouwgrens staan;
- g. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijgrens van het bouwperceel moet minimaal 3 meter zijn;
- h. de diepte van een hoofdgebouw mag maximaal 15 meter zijn;
- i. wanneer de bestaande situering en maatvoering afwijkt van het bepaalde onder de regels a t/m h, dan blijft de afwijkende situering en maatvoering van toepassing.

13.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mogen:
 - 1. alleen binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd en moeten op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, maar:
 - er mag per hoofdgebouw wel één erker tot 1,5 meter vóór die gevel worden gebouwd met een maximumbreedte van 90% van de voorgevel;
 - er mag per hoofdgebouw wel één overkapping (carport) worden gebouwd op minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen", mogen aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen (ondanks regel a.1.) vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met een breedte van maximaal de halve voorgevel;
 - 2. een gezamenlijke oppervlakte hebben van ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw aansluitende zij- en/of achtererf (voorzover dat binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak ligt) en mogen bovendien niet groter zijn dan 100 m²;
 - 3. een goothoogte hebben van maximaal 3 meter;
 - 4. in geval van overkappingen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter;
 - 5. in geval van aan- of uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter op de zijgrens van het bouwperceel en welke bouwhoogte vanaf de zijgrens van het bouwperceel onder een dakhelling van maximaal 45 graden rechtevenredig toe mag nemen tot:
 - voor aan- en uitbouwen een bouwhoogte van maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - voor bijgebouwen een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

13.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) van de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 3 meter zijn.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de regel van lid 13.2.2 sub c ten aanzien van de minimale dakhelling en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd of een hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk wordt voorzien van een plat dak;
- b. de regel van lid 13.2.2 sub c ten aanzien van de maximale dakhelling en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verhoogd tot ten hoogste 80°;
- c. de regel van lid 13.2.2 sub g ten aanzien van afstand van een hoofdgebouw tot de zijgrens en toestaan dat tot op de zijgrens wordt gebouwd;
- d. de regel van lid 13.2.3 sub a onder 1 en toestaan dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping buiten het bouwvlak

wordt gebouwd, mits:

1. een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
 2. de breedte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping gemeten vanaf de bouwgrens, ten hoogste 3 meter bedraagt;
 3. de afstand van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping tot de zij- en achtergrens van het bouwperceel ten minste 2 meter bedraagt;
- e. de regel van lid 13.2.3 sub a onder 5 en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen aan- of uitbouw wordt verhoogd tot maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- f. de regel van lid 13.2.3 sub a onder 5 en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen bijgebouw wordt verhoogd tot maximaal 5 meter;
- g. de regel van lid 13.2.4 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- h. de regel van lid 13.2.4 sub b en toestaan dat een erf- of terreinafscheiding met een bouwhoogte van maximaal 2 meter vóór (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd.
- i. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen en toestaan dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen wordt vergroot. Hierbij gelden de volgende regels:
1. er mag niet meer dan 50% van het zij- en/of achtererf worden bebouwd en de bebouwing moet binnen het bouwvlak worden gesitueerd;
 2. de in de bestemmingsregels toegestane bebouwingsoppervlakte van een bouwperceel mag niet worden overschreden.

13.3.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

13.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor maatschappelijke voorzieningen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken als bedrijf, anders dan alleen voor werk aan huis;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor werk aan huis en/of béd en brochje, waarvan:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 30% van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het perceel;
 2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 50 m²;
 3. de activiteiten op grond van artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omgevingsvergunningsplichtig zijn, dan wel op grond van de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn;
 4. de activiteiten worden uitgeoefend door een ander dan de hoofdbewoner van het perceel;
 5. de hoofdbewoner personeel in dienst heeft;
 6. omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden;
 7. detailhandel onderdeel vormt, waarbij goederen worden verhandeld die ergens anders worden gemaakt of verwerkt, hieronder niet begrepen webwinkels;
 8. verkeers- of parkeeroverlast kan worden ondervonden;
 9. het aantal kamers voor béd en brochje per adres meer dan 2 bedraagt en de kamers niet in een hoofdgebouw, dan wel niet in een karakteristiek bijgebouw dat een ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw vertoont, worden gerealiseerd.

13.5 afwijken van de gebruiksregels

13.5.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel in lid 13.4, sub d en toestaan dat de hoofdbewoner bij het uitoefenen van werk aan huisactiviteiten personeel in dienst heeft, op voorwaarde dat:

- a. omwonenden geen onevenredig veel hinder ondervinden van de activiteiten;
- b. geen verkeers- of parkeeroverlast kan worden ondervonden.

13.5.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.5.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

13.6 Wijzigingsbevoegdheid

13.6.1 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door:

- a. de bestemming Wonen - 1 te wijzigen in de bestemming Wonen - 2, Wonen - 3 of Wonen - Woongebouw en/of het maximum aantal woonhuizen te wijzigen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 1. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de te bouwen woningen moeten qua aantallen, woningtype en doelgroep passen binnen het door Gedeputeerde Staten geaccordeerd gemeentelijk woonplan, zoals dat op het moment van wijziging geldt;
 3. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een

verkregen hogere grenswaarde;

4. als de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - 2, Wonen - 3 of Wonen - Woongebouw zijn na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 14, 15 of 17 van toepassing.

Artikel 14 Wonen - 2

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, eventueel in combinatie met werk aan huis, en/of béd en brochje,

maar ook voor de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. groenvoorzieningen en waterpartijen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. openbare nutsvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 14.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. woonhuizen en daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zoals bergingen, garages en praktijkruimten;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

14.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouwen mogen alleen halfvrijstaande woonhuizen (per twee aaneengebouwd) worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- c. de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van een hoofdgebouw mag respectievelijk ten minste en ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m), minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m), minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)" aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen.
- d. binnen een bouwvlak mogen maximaal twee woonhuizen worden gebouwd, behalve als ter plaatse de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is aangegeven. In dat geval mogen er niet meer woonhuizen in het bouwvlak worden gebouwd dan in de aanduiding als maximum is aangegeven;
- e. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag maximaal 60% van de oppervlakte van het bouwperceel en mag bovendien niet groter zijn dan 120 m²;
- f. de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de voorgevelbouwgrens staan;
- g. de afstand van een blok van twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijgrens van het bouwperceel moet minimaal 3 meter zijn;
- h. de diepte van een hoofdgebouw mag maximaal 12 meter zijn;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' mag een hoofdgebouw (in afwijking van sub c) in maximaal twee bouwlagen worden gebouwd als het wordt voorzien van een plat dak;
- j. wanneer de bestaande situering en maatvoering afwijkt van het bepaalde onder de regels a t/m h, dan blijft de afwijkende situering en maatvoering van toepassing.

14.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mogen:
 1. alleen binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd en moeten op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, maar:
 - er mag per hoofdgebouw één erker tot 1,2 meter vóór die gevel worden gebouwd met een maximumbreedte van 90% van de voorgevel, waarbij de diepte van een erker niet meer mag bedragen dan de afstand (op de gevel gemeten) tussen die erker en de hartlijn van de woningscheidende muur, tenzij sprake is van de bouw van een gezamenlijke erker met het naastgelegen aangebouwde hoofdgebouw, in welk geval een erker tot op de hartlijn van de woningscheidende muur mag worden gebouwd;
 - er mag per hoofdgebouw wel één overkapping (carport) worden gebouwd op minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', mogen aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen (ondanks regel a.1.) vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met een breedte van maximaal de halve voorgevel;
 2. in geval van een aan de achtergevel van een hoofdgebouw te bouwen aan- of uitbouw een diepte hebben van maximaal 4 meter uit de achtergevel van het hoofdgebouw;
 3. een gezamenlijke oppervlakte hebben van ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw aansluitende zij- en/of achtererf (voorzover dat binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak ligt) en mogen bovendien niet groter zijn dan 75 m²;
 4. een goothoogte hebben van maximaal 3 meter;
 5. in geval van overkappingen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter;
 6. in geval van aan- of uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter op de zijgrens van het bouwperceel en welke bouwhoogte vanaf de zijgrens van het bouwperceel onder een dakhelling van maximaal 45 graden rechtsevenredig toe mag nemen tot:
 - voor aan- en uitbouwen een bouwhoogte van maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - voor bijgebouwen een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

14.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) van de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 3 meter zijn.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de regel van lid 14.2.2 sub c ten aanzien van de minimale dakhelling en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd of een hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk wordt voorzien van een plat dak;
- b. de regel van lid 14.2.2 sub c ten aanzien van de maximale dakhelling en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verhoogd tot ten hoogste 80°;
- c. de regel van lid 14.2.3 sub a onder 1.a. en toestaan dat de afstand van een erker tot de hartlijn van de woningscheidende muur wordt verkleind, mits:
 1. het uitzicht van de burens niet wordt belemmerd;
 2. de erker gelijkvormig is aan erkers op naastliggende percelen;
- d. de regel van lid 14.2.3 sub a onder 1 en toestaan dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 1. een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
 2. de breedte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping gemeten vanaf de bouwgrens, ten hoogste 3 meter bedraagt;
 3. de afstand van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping tot de zij- en achtergrens van het bouwperceel ten minste 2 meter bedraagt;
- e. de regel van lid 14.2.3 sub a onder 2 en toestaan dat de diepte van een aan de achtergevel van een hoofdgebouw te bouwen aan- of uitbouw wordt vergroot, mits:
 1. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het achter de oorspronkelijke achtergevel gelegen erf wordt bebouwd;
 2. de afstand van een aan- of uitbouw tot aan de achterzijde van het bouwperceel minimaal 2 meter is;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het gebied, waarbij met name wordt uitgegaan van de oppervlakte en de ligging van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- f. de regel van lid 14.2.3 sub a onder 6 en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen aan- of uitbouw wordt verhoogd tot maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- g. de regel van lid 14.2.3 sub a onder 6 en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen bijgebouw wordt verhoogd tot maximaal 5 meter;
- h. de regel van lid 14.2.4 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- i. de regel van lid 14.2.4 sub b en toestaan dat een erf- of terreinafscheiding met een bouwhoogte van maximaal 2 meter vóór (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd.
- j. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen en toestaan dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen wordt vergroot. Hierbij gelden de volgende regels:
 1. er mag niet meer dan 50% van het zij- en/of achtererf worden bebouwd en de bebouwing moet binnen het bouwvlak worden gesitueerd;
 2. de in de bestemmingsregels toegestane bebouwingsoppervlakte van een bouwperceel mag niet worden overschreden.

14.3.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 14.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

14.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor maatschappelijke voorzieningen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken als bedrijf, anders dan alleen voor werk aan huis;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor werk aan huis en/of béd en brochje, waarvan:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 30% van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het perceel;
 2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 50 m² ;
 3. de activiteiten op grond van artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omgevingsvergunningsplichtig zijn, dan wel op grond van de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn;
 4. de activiteiten worden uitgeoefend door een ander dan de hoofdbewoner van het perceel;
 5. de hoofdbewoner personeel in dienst heeft;
 6. omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden;
 7. detailhandel onderdeel vormt, waarbij goederen worden verhandeld die ergens anders worden gemaakt of verwerkt;
 8. verkeers- of parkeersoverlast kan worden ondervonden;
 9. het aantal kamers voor béd en brochje per adres meer dan 2 bedraagt en de kamers niet in een hoofdgebouw, dan wel niet in een karakteristiek bijgebouw dat een ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw vertoont, worden gerealiseerd.

14.5 Afwijken van de gebruiksregels

14.5.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel in lid 14.4, sub d en toestaan dat de hoofdbewoner bij het uitoefenen van werk aan huisactiviteiten personeel in dienst heeft, op voorwaarde dat:

- a. omwonenden geen onevenredig veel hinder ondervinden van de activiteiten;
- b. geen verkeers- of parkeerverlast kan worden ondervonden.

14.5.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 14.5.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

14.6 Wijzigingsbevoegdheid

14.6.1 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door:

- a. de bestemming Wonen - 2 te wijzigen in de bestemming Wonen - 1, Wonen - 3 of Wonen - Woongebouw en/of het maximum aantal woonhuizen te wijzigen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 1. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de te bouwen woningen moeten qua aantallen, woningtype en doelgroep passen binnen het door Gedeputeerde Staten geaccordeerd gemeentelijk woonplan, zoals dat op het moment van wijziging geldt;
 3. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
 4. als de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - 1, Wonen - 3, Wonen - Woongebouw, zijn na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 13, 15 of 17 van toepassing.

Artikel 15 Wonen - 3

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. wonen, eventueel in combinatie met werk aan huis, en/of béd en brochje,

maar ook voor de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. groenvoorzieningen en waterpartijen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. openbare nutsvoorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 15.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. woonhuizen en daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zoals bergingen, garages en praktijkruimten;
- b. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding "garage";
- c. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

15.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouwen mogen alleen woonhuizen in rijen (meer dan twee aaneengebouwd) worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' woningen tevens gestapeld mogen worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- c. de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van een hoofdgebouw mag respectievelijk ten minste en ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m), minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m), minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)" aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen.
- d. het aantal woonhuizen mag ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven maximum aantal bedragen;
- e. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag maximaal 60% van de oppervlakte van het bouwperceel en mag bovendien niet groter zijn dan 100 m²;
- f. de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de voorgevelbouwgrans staan;
- g. de afstand van een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijgrens van het bouwperceel moet minimaal 3 meter zijn;
- h. de diepte van een hoofdgebouw mag maximaal 10 meter zijn;
- i. wanneer de bestaande situering en maatvoering afwijkt van het bepaalde onder de regels a t/m h, dan blijft de afwijkende situering en maatvoering van toepassing.

15.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mogen:
 1. alleen binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, maar niet ter plaatse van de aanduiding 'garage', en moeten

op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, maar:

- er mag per hoofdgebouw één erker tot 1 meter vóór die gevel worden gebouwd met een maximumbreedte van 90% van de voorgevel, waarbij de diepte van een erker niet meer mag bedragen dan de afstand (op de gevel gemeten) tussen die erker en de hartlijn van de woningscheidende muur, tenzij sprake is van de bouw van een gezamenlijke erker met het naastgelegen aangebouwde hoofdgebouw, in welk geval een erker tot op de hartlijn van de woningscheidende muur mag worden gebouwd;
 - er mag per hoofdgebouw wel één overkapping (carport) worden gebouwd op minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', mogen aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen (ondanks regel a.1.) vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met een breedte van maximaal de halve voorgevel;
2. in geval van een aan de achtergevel van een hoofdgebouw te bouwen aan- of uitbouw een diepte hebben van maximaal 4 meter uit de achtergevel van het hoofdgebouw;
 3. een gezamenlijke oppervlakte hebben van ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw aansluitende zij- en/of achtererf (voorzover dat binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak ligt) en mogen bovendien niet groter zijn dan:
 - 40 m² als het tussenwoningen betreft;
 - 75 m² als het eindwoningen betreft;
 4. een goothoogte hebben van maximaal 3 meter;
 5. in geval van overkappingen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter;
 6. in geval van aan- of uitbouwen en bijgebouwen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter op de zijgrens van het bouwperceel en welke bouwhoogte vanaf de zijgrens van het bouwperceel onder een dakhelling van maximaal 45 graden rechtevenredig toe mag nemen tot:
 - voor aan- en uitbouwen een bouwhoogte van maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - voor bijgebouwen een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

15.2.4 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

- a. garageboxen mogen alleen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "garage"
- b. de bouwhoogte van garageboxen mag maximaal 4 meter zijn.

15.2.5 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) van de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 3 meter zijn.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de regel van lid 15.2.2 sub c ten aanzien van de minimale dakhelling en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd of een hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk wordt voorzien van een plat dak;
- b. de regel van lid 15.2.2 sub c ten aanzien van de maximale dakhelling en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verhoogd tot ten hoogste 80°;
- c. de regel van lid 15.2.3 sub a onder 1.a. en toestaan dat de afstand van een erker tot de hartlijn van de woningscheidende muur wordt verkleind, mits:
 1. het uitzicht van de burens niet wordt belemmerd;
 2. de erker gelijkvormig is aan erkers op naastliggende percelen;
- d. de regel van lid 15.2.3 sub a onder 1 en toestaan dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 1. een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
 2. de breedte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping gemeten vanaf de bouwgrens, ten hoogste 3 meter bedraagt;
 3. de afstand van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping tot de zij- en achtergrens van het bouwperceel ten minste 2 meter bedraagt;
- e. de regel van lid 15.2.3 sub a onder 2 en toestaan dat de diepte van een aan de achtergevel van een hoofdgebouw te bouwen aan- of uitbouw wordt vergroot, mits:
 1. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het achter de oorspronkelijke achtergevel gelegen erf wordt bebouwd;
 2. de afstand van een aan- of uitbouw tot aan de achterzijde van het bouwperceel minimaal 2 meter is;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het gebied, waarbij met name wordt uitgegaan van de oppervlakte en de ligging van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- f. de regel van lid 15.2.3 sub a onder 6 en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen aan- of uitbouw wordt verhoogd tot maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- g. de regel van lid 15.2.3 sub a onder 6 en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen bijgebouw wordt verhoogd tot maximaal 5 meter;
- h. de regel van lid 15.2.5 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- i. de regel van lid 15.2.5 sub b en toestaan dat een erf- of terreinafscheiding met een bouwhoogte van maximaal 2 meter vóór (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd.
- j. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen en toestaan dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt vergroot. Hierbij gelden de volgende regels:
 1. er mag niet meer dan 50% van het zij- en/of achtererf worden bebouwd en de bebouwing moet binnen het bouwvlak worden gesitueerd;
 2. de in de bestemmingsregels toegestane bebouwingsoppervlakte van een bouwperceel mag niet worden overschreden.

15.3.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 15.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

15.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor maatschappelijke voorzieningen, behalve ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken als bedrijf, anders dan alleen voor werk aan huis, en/of béd en brochje;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor werk aan huis en/of béd en brochje, waarvan:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 30% van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het perceel;
 2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 50 m² ;
 3. de activiteiten op grond van artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omgevingsvergunningsplichtig zijn, dan wel op grond van de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn;
 4. de activiteiten worden uitgeoefend door een ander dan de hoofdbewoner van het perceel;
 5. de hoofdbewoner personeel in dienst heeft;
 6. omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden;
 7. detailhandel onderdeel vormt, waarbij goederen worden verhandeld die ergens anders worden gemaakt of verwerkt;
 8. verkeers- of parkeersoverlast kan worden ondervonden.
 9. het aantal kamers voor béd en brochje per adres meer dan 2 bedraagt en de kamers niet in een hoofdgebouw, dan wel niet in een karakteristiek bijgebouw dat een ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw vertoont, worden gerealiseerd.

15.5 Afwijken van de gebruiksregels

15.5.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel in lid 15.4 sub d en toestaan dat de hoofdbewoner bij het uitoefenen van werk aan huisactiviteiten personeel in dienst heeft, op voorwaarde dat:

- a. omwonenden geen onevenredig veel hinder ondervinden van de activiteiten;
- b. geen verkeers- of parkeersoverlast kan worden ondervonden.

15.5.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 15.5.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

15.6 Wijzigingsbevoegdheid

15.6.1 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door:

- a. de bestemming 'Wonen - 3' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' of 'Wonen - Woongebouw' en/of het maximum aantal woonhuizen te wijzigen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 1. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de te bouwen woningen moeten qua aantallen, woningtype en doelgroep passen binnen het door Gedeputeerde Staten geaccordeerd gemeentelijk woonplan, zoals dat op het moment van wijziging geldt;
 3. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
 4. als de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' of 'Wonen - Woongebouw', zijn na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 13, 14 of 17 van toepassing.

Artikel 16 Wonen - Werken

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen in combinatie met bedrijfsactiviteiten, die zijn genoemd in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2, werk aan huis, eventueel in combinatie met béd en brochje,

met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven,

maar ook voor de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. groenvoorzieningen en waterpartijen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. openbare nutsvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 16.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen en overkappingen ten dienste van de bestemming, zoals bedrijfsgebouwen en woningen met de daarbijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen.

16.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woonhuizen mag ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven maximum aantal bedragen;
- b. de gebouwen en overkappingen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- c. de afstand van een gebouw tot de zijgrens van het bouwperceel moet minimaal 3 meter zijn, dan wel minimaal de bestaande afstand indien deze minder is;
- d. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag maximaal 150 m² zijn;
- e. de gezamenlijke oppervlakte aan hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen mag maximaal 300 m² per bouwperceel zijn;
- f. de diepte van gebouwen mag maximaal 12 meter zijn, dan wel de maximaal de bestaande diepte indien deze meer is;
- g. de goot- en bouwhoogte mogen maximaal respectievelijk 3 meter en 8 meter zijn, dan wel maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer zijn;
- h. de dakhelling moet minimaal 15° zijn, dan wel minimaal de bestaande dakhelling indien deze minder is.

16.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mogen alleen binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd en moeten op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, maar:
 - er mag per hoofdgebouw één erker tot 1,2 meter vóór die gevel worden gebouwd met een maximumbreedte van 90% van de voorgevel, waarbij de diepte van een erker niet meer mag bedragen dan de afstand (op de gevel gemeten) tussen die erker en de hartlijn van de woningscheidende muur, tenzij sprake is van de bouw van een gezamenlijke erker met het naastgelegen aangebouwde hoofdgebouw, in welk geval een erker tot op de hartlijn van de woningscheidende muur mag worden gebouwd;
 - er mag per hoofdgebouw wel één overkapping (carport) worden gebouwd op minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw
- b. in geval van een aan de achtergevel van een hoofdgebouw te bouwen aan- of uitbouw een diepte hebben van maximaal 4 meter uit de achtergevel van het hoofdgebouw;
- c. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, overkappingen, bijgebouwen en hoofdgebouwen mag maximaal 300 m² per bouwperceel zijn, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is;
- d. de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen maximaal respectievelijk 3 meter en 6 meter zijn, dan wel maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer zijn;
- e. de bouwhoogte van een overkapping mag maximaal 3 meter zijn, dan wel maximaal de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
- f. in geval van aan- of uitbouwen en bijgebouwen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter op de zijgrens van het bouwperceel en welke bouwhoogte vanaf de zijgrens van het bouwperceel onder een dakhelling van maximaal 45 graden rechtevenredig toe mag nemen tot:
 - voor aan- en uitbouwen een bouwhoogte van maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - voor bijgebouwen een bouwhoogte van maximaal 5 meter.
- g. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw moeten ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw.

16.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 3 meter zijn, dan wel maximaal de bestaande bouwhoogte indien deze meer is.

16.3 Nadere eisen

16.3.1 Bevoegdheid tot het stellen nadere eis

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van bouwwerken indien de afstand tot de as van wegen binnen de bestemming 'Verkeer' minder is dan 30 meter en tot de as van de overige wegen minder dan 10 meter;
- b. de plaats van hoofdgebouwen;
- c. de plaats van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen, in die zin dat:
 1. deze minimaal 5 meter achter de naar de weg gekeerde gevel van de woning gebouwd dienen te worden;
 2. de afstand tot de woning niet meer mag zijn dan 10 meter.

16.3.2 Beoordelingscriteria

Een nadere eis als bedoeld in lid 16.3.1 kan worden gesteld met het oog op het voorkomen van onevenredige afbreuk van:

- a. het gebruik van landbouwgronden voor de agrarische productie;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het uitzicht van woningen;

- d. de milieusituatie;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld;
- f. de verkeersveiligheid;

16.4 Afwijken van de bouwregels

16.4.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de regel van lid 16.2.2 sub h ten aanzien van de minimale dakhelling en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd of een hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk wordt voorzien van een plat dak;
- b. de regel van lid 16.2.3 sub a onder 1 en toestaan dat de afstand van een erker tot de hartlijn van de woningscheidende muur wordt verkleind, mits:
 - 1. het uitzicht van de burelen niet wordt belemmerd;
 - 2. de hoek tussen de zijgevel van de erker en de voorgevel maximaal 45 graden bedraagt, tenzij sprake is van de bouw van een gezamenlijke erker met het naastgelegen woonhuis;
 - 3. de erker gelijkvorming is aan erkers op naastliggende percelen;
 - 4. sprake is van de bouw van een gezamenlijke erker met het naastgelegen woonhuis;
- c. de regel van lid 16.2.3 sub a en toestaan dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - 1. een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
 - 2. de breedte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping gemeten vanaf de bouwgrens, ten hoogste 3 meter bedraagt;
 - 3. de afstand van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping tot de zij- en achtergrens van het bouwperceel ten minste 2 meter bedraagt;
- d. de regel van lid 16.2.3 sub b en toestaan dat de diepte van een aan de achtergevel van een hoofdgebouw te bouwen aan- of uitbouw wordt vergroot, mits:
 - 1. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het achter de oorspronkelijke achtergevel gelegen erf wordt bebouwd;
 - 2. de afstand van een aan- of uitbouw tot aan de achterzijde van het bouwperceel minimaal 2 meter is;
 - 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het gebied, waarbij met name wordt uitgegaan van de oppervlakte en de ligging van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- e. de regel van lid 16.2.3 sub f en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen aan- of uitbouw wordt verhoogd tot maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- f. de regel van lid 16.2.3 sub f en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen bijgebouw wordt verhoogd tot maximaal 5 meter;
- g. de regel van lid 16.2.4 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- h. de regel van lid 16.2.4 sub b en toestaan dat een erf- of terreinafscheiding met een bouwhoogte van maximaal 2 meter vóór (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd.

16.4.2 Beoordelingscriteria

Ontheffingen als bedoeld in lid 16.4.1 kunnen alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het gebruik van landbouwgronden voor de agrarische productie;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het uitzicht van woningen;
- d. de milieusituatie;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld;
- f. de verkeersveiligheid;
- g. de waterbergingscapaciteit- en de waterkwaliteit;
- h. de (openlucht) recreatiemogelijkheden;

16.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor maatschappelijke voorzieningen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken als bedrijf, anders dan alleen voor werk aan huis;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor werk aan huis en/of béd en brochje, waarvan:
 - 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 30% van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het perceel;
 - 2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 50 m²;
 - 3. de activiteiten op grond van artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omgevingsvergunningsplichtig zijn, dan wel op grond van de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn;
 - 4. de activiteiten worden uitgeoefend door een ander dan de hoofdbewoner van het perceel;
 - 5. de hoofdbewoner personeel in dienst heeft;
 - 6. omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden;
 - 7. detailhandel onderdeel vormt, waarbij goederen worden verhandeld die ergens anders worden gemaakt of verwerkt, hieronder niet begrepen webwinkels;
 - 8. verkeers- of parkeeroverlast kan worden ondervonden;
 - 9. het aantal kamers voor béd en brochje per adres meer dan 2 bedraagt en de kamers niet in een hoofdgebouw, dan wel niet in een karakteristiek bijgebouw dat een ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw vertoont, worden gerealiseerd.

16.6 Afwijken van de gebruiksregels

16.6.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel in lid 16.5 sub d en toestaan dat de hoofdbewoner bij het uitoefenen van werk aan huisactiviteiten personeel in dienst heeft, op voorwaarde dat:

- a. omwonenden geen onevenredig veel hinder ondervinden van de activiteiten;

- b. geen verkeers- of parkeeroverlast kan worden ondervonden.

16.6.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 16.6.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 17 Wonen - Woongebouw

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. wonen, eventueel in combinatie met werk aan huis en/of béd en brochje;
- b. wonen in combinatie met maatschappelijke voorzieningen,

maar ook voor de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. groenvoorzieningen en waterpartijen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. wegen, straten en paden;
- h. kunstobjecten;
- i. openbare nutsvoorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 17.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. woongebouwen met daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zoals bergingen, garages en praktijkruimten;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, kunstobjecten en palen en masten.

17.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen alleen woongebouwen worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- c. het aantal woningen zal ten hoogste het bestaande aantal bedragen of indien aangegeven ten hoogste het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven maximum;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte en maximale dakhelling van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum dakhelling (graden)" aangegeven goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen;

17.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mogen:
 - 1. alleen binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd en moeten op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 - 2. een gezamenlijke oppervlakte hebben van ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw aansluitende zij- en/of achtererf (voorzover dat binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak ligt) en mogen bovendien niet groter zijn dan 75 m²;
 - 3. een goothoogte hebben van maximaal 3 meter;
 - 4. in geval van overkappingen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter;
 - 5. in geval van aan- of uitbouwen en bijgebouwen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter op de zijgrens van het bouwperceel en welke bouwhoogte vanaf de zijgrens van het bouwperceel onder een dakhelling van maximaal 45 graden rechtevenredig toe mag nemen tot:
 - voor aan- en uitbouwen een bouwhoogte van maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - voor bijgebouwen een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

17.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) van de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de regel van lid 17.2.3 sub a onder 5 en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen aan- of uitbouw wordt verhoogd tot maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;

- b. de regel van lid 17.2.3 sub a onder 5 en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen bijgebouw wordt verhoogd tot maximaal 5 meter;
- c. de regel van lid 17.2.4 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- d. de regel van lid 17.2.4 sub b en toestaan dat een erf- of terreinafscheiding met een bouwhoogte van maximaal 2 meter vóór (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd.

17.3.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 17.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

17.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor maatschappelijke voorzieningen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken als bedrijf, anders dan alleen voor werk aan huis;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor werk aan huis en/of béd en brochje, waarvan:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 30% van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het perceel;
 2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 50 m² ;
 3. de activiteiten op grond van artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omgevingsvergunningsplichtig zijn, dan wel op grond van de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn;
 4. de activiteiten worden uitgeoefend door een ander dan de hoofdbewoner van het perceel;
 5. de hoofdbewoner personeel in dienst heeft;
 6. omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden;
 7. detailhandel onderdeel vormt, waarbij goederen worden verhandeld die ergens anders worden gemaakt of verwerkt;
 8. verkeers- of parkeersoverlast kan worden ondervonden.
 9. het aantal kamers voor béd en brochje per adres meer dan 2 bedraagt en de kamers niet in een hoofdgebouw, dan wel niet in een karakteristiek bijgebouw dat een ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw vertoont, worden gerealiseerd.

17.5 Wijzigingsbevoegdheid

17.5.1 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door:

- a. de gronden met de bestemming Wonen - Woongebouw ook aan te duiden als "maatschappelijk" zodat deze in combinatie met het wonen kunnen worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie moet als zelfstandige functie gehandhaafd blijven;
 2. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de uitstraling van het hoofdgebouw als woongebouw;
 3. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken;
 4. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de milieusituatie;
 5. het parkeren moet op het eigen erf plaatsvinden;
- b. de bestemming Wonen - Woongebouw te wijzigen in de bestemming Wonen - 1, Wonen - 2 of Wonen - 3 en/of het maximum aantal woonhuizen aan te geven of te wijzigen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 1. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de te bouwen woonhuizen moeten qua aantallen, woningtype en doelgroep passen binnen het door Gedeputeerde Staten geaccordeerd gemeentelijk woonplan, zoals dat op het moment van wijziging geldt;
 3. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
 4. als de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - 1, Wonen - 2 of Wonen - 3, zijn na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 13, 14 of 15 van toepassing.

Artikel 18 Wonen - Woonwagens

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woonwagens' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. wonen, in het bijzonder als standplaatsen voor woonwagens, eventueel in combinatie met werk aan huis en/of béd en brochje,

maar ook voor de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. groenvoorzieningen en waterpartijen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. openbare nutsvoorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 18.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. woonwagens en daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zoals bergingen en garages;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen en palen en masten.

18.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het plaatsen van woonwagens gelden de volgende regels:

- a. de woonwagens mogen alleen worden geplaatst binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. het aantal woonwagens mag ten hoogste het in de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven maximum aantal bedragen;
- c. de oppervlakte van een woonwagen mag maximaal 120 m² zijn;
- d. de goothoogte van een woonwagen mag maximaal 4 meter zijn;
- e. de bouwhoogte van een woonwagen mag maximaal 5,5 meter zijn.

18.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen mag per woonwagen maximaal 12 m² zijn;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen mag per woonwagen maximaal 20 m² zijn, waarbij maximaal 50% van het bij het hoofdgebouw aansluitende zij- en/of achtererf (voorzover dat binnen het aangegeven bouwvlak ligt) mag worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping mag maximaal 3 meter zijn.

18.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) van de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 3 meter zijn.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel van lid 18.2.4 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

18.3.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 18.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

18.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor maatschappelijke voorzieningen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken als bedrijf, anders dan alleen voor werk aan huis;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor werk aan huis en/of béd en brochje, waarvan:
 - 1. de bedrijfsploeroppervlakte meer is dan 30% van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het perceel;
 - 2. de bedrijfsploeroppervlakte meer is dan 50 m² ;
 - 3. de activiteiten op grond van artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omgevingsvergunningsplichtig zijn, dan wel op grond van de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn;
 - 4. de activiteiten worden uitgeoefend door een ander dan de hoofdbewoner van het perceel;
 - 5. de hoofdbewoner personeel in dienst heeft;
 - 6. omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden;
 - 7. detailhandel onderdeel vormt, waarbij goederen worden verhandeld die ergens anders worden gemaakt of verwerkt;
 - 8. verkeers- of parkeersoverlast kan worden ondervonden.
 - 9. het aantal kamers voor béd en brochje per adres meer dan 2 bedraagt en de kamers niet in een hoofdgebouw, dan wel niet in een karakteristiek bijgebouw dat een ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw vertoont, worden gerealiseerd.

18.5 Wijzigingsbevoegdheid

18.5.1 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door:

- a. de bestemming Wonen - Woonwagens te wijzigen in de bestemming Wonen - 1, Wonen - 2, Wonen - 3 of Wonen - Woongebouw en/of het maximum aantal woningen wijzigen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 - 1. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de te bouwen woningen moeten qua aantallen, woningtype en doelgroep passen binnen het door Gedeputeerde Staten geaccordeerd gemeentelijk woonplan, zoals dat op het moment van wijziging geldt;
 - 3. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
 - 4. als de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - 1, Wonen - 2, Wonen - 3 of Wonen - Woongebouw, zijn na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 13, 14, 15 of 17 van toepassing.

Artikel 19 Wonen - Uit te werken

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. wonen, eventueel in combinatie met werk aan huis en/of béd en brochje;
- b. wonen in combinatie met maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk",

maar ook voor de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. groenvoorzieningen en waterpartijen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. wegen, straten en paden;
- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. openbare nutsvoorzieningen.

19.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en Wethouders moeten de in lid 19.1 omschreven bestemming uitwerken met inachtneming van de volgende regels:

19.2.1 Onderzoeksverplichting

- a. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten door het wegverkeer mag niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. vóór uitwerking van de bestemming dient ecologisch onderzoek, in de vorm van een Natuurtoets, te zijn uitgevoerd, waaruit blijkt dat de ontheffing respectievelijk vergunning kan worden verleend of niet noodzakelijk is;
- c. vóór uitwerking van de bestemming dient een archeologisch onderzoek te zijn uitgevoerd, waaruit blijkt dat geen onevenredige schade aan archeologische waarden ontstaat;
- d. vóór uitwerking van de bestemming dient overleg met het Wetterskip te zijn gepleegd en de resultaten van dat overleg worden betrokken bij de uitwerking;
- e. vóór uitwerking van de bestemming dient een onderzoek naar luchtkwaliteit te zijn uitgevoerd, waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de wettelijke normen inzake luchtkwaliteit;
- f. vóór uitwerking van de bestemming dient een bodemonderzoek te zijn uitgevoerd;
- g. vóór uitwerking van de bestemming dient een door de gemeente goedgekeurde planschaderisico analyse te zijn opgesteld, waarbij eventuele planschade door de aanvrager financieel is afgedekt;
- h. vóór uitwerking van de bestemming dient een onderzoek naar externe veiligheid te zijn uitgevoerd, waaruit blijkt dat:
 1. wordt voldaan aan de grenswaarden voor het risico c.q. risicoafstanden voor kwetsbare objecten;
 2. rekening is gehouden met de richtwaarden voor het risico c.q. risicoafstanden voor beperkt kwetsbare objecten;
 3. het groepsrisico is afwogen;
- i. de te bouwen woningen moeten qua aantallen, woningtype en doelgroep passen binnen het door Gedeputeerde Staten geaccordeerd gemeentelijk woonplan, zoals dat op het moment van wijziging geldt.

19.2.2 Inrichting van het woongebied

- a. voor uitwerking dient te worden voldaan aan de Welstand- en Reclamenota 2014, gebied G23 (Fennepark) die is vastgesteld op 9 juni 2015;
- b. de ontsluiting van het woongebied dient bepaald te worden in overleg met het bevoegd gezag;
- c. er mogen niet meer wooneenheden binnen een bestemmingsvlak worden gebouwd dan op de plankaart in het bestemmingsvlak is aangegeven;
- d. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten door het wegverkeer mag niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
- e. de gronden mogen op de plankaart worden aangeduid als 'maatschappelijk', zodat deze in combinatie met het wonen kunnen worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie moet als zelfstandige functie gehandhaafd blijven;
 2. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de uitstraling van het hoofdgebouw als woongebouw;
 3. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken;
 4. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de milieusituatie;
 5. het parkeren moet op eigen erf plaatsvinden;
- f. voor de woonhuizen gelden de volgende ruimtelijke uitgangspunten:
 1. er mogen vrijstaande of twee-onder-één-kapwoningen in maximaal twee bouwlagen met kap worden gebouwd;
 2. de woonhuizen moeten zijn gericht op de Waterbies of de Fennereed, dan wel op de aan te leggen ontsluiting op de Lisdodde;
 3. er moet worden aangesloten op het bestaande straat- en bebouwingsbeeld;
 4. het parkeren moet op eigen erf plaatsvinden.

19.2.3 Bouwregels (uit te werken)

A. Toe te laten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 19.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. woonhuizen en daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zoals bergingen, garages en praktijkruimten;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen en palen en masten.

B. Bouwwerken

Zolang de in lid 19.1 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken alleen worden gebouwd, op voorwaarde dat het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;

C. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen alleen vrijstaande en halfvrijstaande (per twee aaneen gebouwd) woonhuizen worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag maximaal 60% van de oppervlakte van het bouwperceel zijn en mag bovendien in het geval van vrijstaande woonhuizen niet groter zijn dan 150 m² en in het geval van halfvrijstaande (per twee aaneengebouwd) niet groter zijn dan 120 m²;
- c. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijgrens van het bouwperceel moet minimaal 3 meter zijn;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 8 meter zijn;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 12 meter zijn;
- f. de diepte van een hoofdgebouw mag maximaal 15 meter zijn.

D. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mogen:
 1. alleen op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, maar:
 - er mag per hoofdgebouw wel één erker tot 1 meter vóór die gevel worden gebouwd met een maximumbreedte van tweederde van de voorgevel;
 - er mag per hoofdgebouw wel één overkapping (carport) worden gebouwd op minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 2. in geval van een aan de achtergevel van een hoofdgebouw te bouwen aan- of uitbouw een diepte hebben van maximaal 4 meter uit de achtergevel van het hoofdgebouw;
 3. een gezamenlijke oppervlakte hebben van ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw aansluitende zij- en/of achtererf en mogen bovendien niet groter zijn dan
 - 100 m² als het vrijstaande woningen betreft;
 - 75 m² als het halfvrijstaande woningen betreft;
 4. een goothoogte hebben van maximaal 3 meter;
 5. in geval van overkappingen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter;
 6. in geval van aan- of uitbouwen en bijgebouwen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter op de zijgrens van het bouwperceel en welke bouwhoogte vanaf de zijgrens van het bouwperceel onder een dakhelling van maximaal 45 graden rechtevenredig toe mag nemen tot:
 - voor aan- en uitbouwen een bouwhoogte van maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - voor bijgebouwen een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

E. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) van de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 3 meter zijn.

F. Delegatiebepaling

Bij de in lid 19.2 bedoelde uitwerking kunnen burgemeester en wethouders ook regels over het bij omgevingsvergunning afwijken van de in het uitwerkingsplan opgenomen bouwregels en gebruiksregels opnemen, zolang zij daarmee binnen de grenzen van de bestemming en de uitwerkingsregels blijven.

Artikel 20 Leiding - Water

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een waterleidingstrook, met een belemmerde strook ter breedte van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn ter plaatse van de aanduiding "hartlijn leiding – water".

20.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. anders dan in de basisbestemming is bepaald, mogen op de in lid 20.1 bedoelde gronden geen bouwwerken voor de basisbestemming worden gebouwd, maar alleen bouwwerken voor de dubbelbestemming 'Leiding - Water';
- b. er mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 2 meter zijn.

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Afwijdingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van lid 20.2 en toestaan dat in de basisbestemming genoemde gebouwen en andere bouwwerken tóch mogen worden gebouwd op voorwaarde dat:

- a. er geen schade wordt toegebracht aan de waterleiding en het functioneren daarvan niet nadelig wordt beïnvloed;
- b. hierover advies is gevraagd van de waterleidingbeheerder.

20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

20.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden om op de gronden, bedoeld in lid 20.1, zonder vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) of anders dan in

zo'n vergunning is vastgelegd, de volgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het planten van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting, waaronder rietbeplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning en ophoging;
- c. het verrichten van grondroeractiviteiten, bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. het diepploegen;
- e. het permanent opslaan van goederen, waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- g. het planten van beplantingen of bomen;
- h. het uitvoeren van heikwerkzaamheden of het op een andere manier ingraven of indrijven van voorwerpen;
- i. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- j. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen.

20.4.2 Uitzondering vergunningplicht

Artikel 20.4.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in het kader van het normale onderhoud of het beheer van de waterleiding of die nodig zijn voor het in stand houden van de leiding;
- b. al in uitvoering waren op het moment van het van kracht worden van het plan.

20.4.3 Beoordelingscriteria

Een vergunning als bedoeld in lid 20.4.1 kan alleen worden verleend als:

- a. geen schade ontstaat aan de waterleiding en/of het doelmatige functioneren van de waterleiding niet in gevaar wordt gebracht;
- b. de veiligheid niet in gevaar wordt gebracht;
- c. hierover advies is gevraagd van de waterleidingbeheerder.

20.5 Wijzigingsbevoegdheid

20.5.1 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de dubbelbestemming 'Leiding - Water' op te nemen of te verwijderen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. de aanleg van een nieuwe waterleiding of het verleggen van de waterleiding is in verband met de (drink)watervoorziening nodig of de waterleiding is niet meer in gebruik;
- b. een (her)inrichting van (delen van) het gebied, waardoor de leiding loopt maakt dit wenselijk of nodig;
- c. hierover is advies gevraagd aan de waterleidingbeheerder.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 21 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 22 Algemene bouwregels

22.1 Bouwregels in verband met de Wet geluidhinder

- a. De in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden kunnen, indien daarbij het bouwen van nieuwe woningen is inbegrepen en voor zover het de toepassing van de Wet geluidhinder betreft:
 1. alleen worden verleend in overeenstemming met een door het bevoegd gezag verleende hogere grenswaarde, indien de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer meer dan de voorkeursgrenswaarde is;
 2. ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - industrie" alleen worden verleend in overeenstemming met een door het bevoegd gezag verleende hogere grenswaarde.
- b. Bij reconstructie van wegen en de aanleg van plattelandswegen dienen de bepalingen van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder in acht genomen te worden.
- c. Bij het bouwen van woningen die dienen als vervanging van reeds bestaande woningen mag, indien de geluidsbelasting op de gevel van de bestaande woning meer dan de voorkeursgrenswaarde is, de afstand tot de weg met maximaal 10% worden verkleind.

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

23.1 Algemene gebruiksregels

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

- a. prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen, behalve als dit duidelijk is toegestaan in de bestemmingsregels;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- d. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- e. het opslaan van gerede of ongerede materialen of goederen buiten gebouwen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- f. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
- g. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

23.2 Uitzonderingen

Lid 23.1 geldt niet voor:

- a. het (tijdelijk) gebruik voor het realiseren of handhaven de bestemmingen, zoals bouwwerkzaamheden, of het normale onderhoud van de gronden;
- b. de opslag van goederen of materialen als onderdeel van de uitoefening van een bedrijf dat volgens het plan is toegestaan;
- c. het plaatsen van onderkomens volgens de gebruiksregels van de bestemmingsregels in hoofdstuk 2 van deze regels;
- d. het opslaan of storten van afval- en meststoffen, maar alleen als dit noodzakelijk is voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen.

23.3 Parkeerregeling gebruik

- a. Gronden en bouwwerken mogen niet worden gebruikt ten behoeve van het veranderen en/of wijzigen van het gebruik van bouwwerken waardoor op het bijbehorende bouwperceel of in de directe omgeving niet in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.
- b. Deze regeling geldt niet voor het vergunde bestaande gebruik van gronden en bouwwerken op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

23.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.3 onder a voor het toestaan van het veranderen van het gebruik van gronden en bouwwerken indien op het bijbehorend bouwperceel of in de directe omgeving in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.
- b. Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeercijfers in de Parkeernormennota Smallingerland 2015 zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van hetgeen is beschreven in de aangevraagde omgevingsvergunning.
- c. Krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning dient:
 - 1. voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in sub b wordt gerealiseerd;
 - 2. voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in sub b in stand wordt gehouden.
- d. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaald in sub a en b en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand wordt gehouden, mist dit geen onevenredig afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse.

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

24.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages, maar alleen als dit om bouwtechnische redenen of om redenen van doelmatigheid van de bouw noodzakelijk is;
- b. het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor het plaatsen van zend-, ontvang- en/of sirenemasten tot een bouwhoogte van maximaal 40 meter;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bij agrarische bedrijven, voormalige agrarische bedrijven en woningen 1 recreatieappartement per adres wordt gerealiseerd in het hoofdgebouw dan wel in een bijgebouw dat een duidelijke ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw vertoont, mits de woonfunctie van het hoofdgebouw behouden blijft en het recreatieappartement op minimaal 10 meter uit de erfgrans wordt gerealiseerd.
- d. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen van aan- en uitbouwen in de zijdelingse perceelgrens en toestaan dat de goothoogte van de aan- en uitbouwen wordt verhoogd tot maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw. Hierbij gelden de volgende regels:
 - 1. de afwijkingsbevoegdheid wordt alleen toegepast voor aan- en uitbouwen bij woningen met de bestemming Wonen – 1 en Wonen – 2 en bij aan- en uitbouwen bij eindwoningen met de bestemming Wonen – 3, waarbij de hogere goothoogte alleen is toegestaan in de zijdelingse perceelsgrens waar zich de niet-aaneen gebouwde zijde van de woning zich bevindt;
 - 2. de verhoging van de goothoogte van een aan- of uitbouw is ten hoogste toegestaan voor de in de bestemmingsregels toegestane diepte van het hoofdgebouw;
 - 3. wanneer de goothoogte van de aan- of uitbouw hoger is dan één bouwlaag, moet de aan- of uitbouw geheel of deels met een kap worden afgedekt;
 - 4. de aan- of uitbouw na toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid ondergeschikt is ten opzichte van het hoofdgebouw.

24.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 24.1 kan slechts worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de natuurwaarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Artikel 25 Algemene wijzigingsregels

25.1 Wijzigingsbevoegdheden

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

- a. de bestemming van gronden wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorzieningen' voor het oprichten van transformatorhuisjes en andere nutsgebouwtjes met een inhoud van maximaal 100 m³ en een bouwhoogte van maximaal 4 meter, die in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn;
- b. de oppervlakte van een aangegeven bouwvlak wordt vergroot, dan wel de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd. Hierbij geldt de volgende voorwaarde:
 - 1. de vergroting mag maximaal 25% van de oppervlakte van het bouwvlak zijn;
- c. de in het plan vermelde maatvoeringen worden gewijzigd;
- d. de bestemming 'Groen', 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' of 'Wonen - 3', mits:
 - 1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast voor wijzigingen ten behoeve van ondergeschikte uitbreiding van een woonperceel;

25.2 Beoordelingscriteria

Wijzigingen als bedoeld in artikel 25.1 kunnen alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het

straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de natuurwaarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 26 Overige regels

26.1 Parkeerregeling bouwen

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeer gelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd of verbouwd wanneer op het bijbehorende bouwperceel of in de directe omgeving niet in voldoende parkeer gelegenheid is voorzien.
- b. Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeercijfers in de Parkeernormennota Smallingerland 2015 zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels bepaald of is voorzien in voldoende parkeer gelegenheid ten behoeve van hetgeen is beschreven in de aangevraagde omgevingsvergunning.
- c. Krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning dient:
 1. voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeer gelegenheid zoals bedoeld in sub b wordt gerealiseerd;
 2. voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeer gelegenheid zoals bedoeld in sub b in stand wordt gehouden.
- d. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en b en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeer gelegenheid wordt voorzien en in stand wordt gehouden, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 27 Overgangsrecht

27.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 27.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 27.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 27.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

27.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 27.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 27.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 27.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 28 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan De Folgeren - Fennepark van de gemeente Smallingerland.

Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Actualiteit: maandelijks

Identificatie gebouw

Identificatienummer van het gebouw.

Type

Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.

Gebouw status

De status van het gebouw.

Oppervlakte grondvlak

Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.

Bouwjaar

Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.

Aantal verblijfsobjecten

Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.

Aantal gebruiksdoelen

Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.

Identificatie gekozen verblijfsobject ¹

Identificatienummer van het verblijfsobject.

Status

Status van het verblijfsobject.

Gebruiksdoel

Functie van het verblijfsobject.

Vloeroppervlak

Totaal vloeroppervlak in m2 van het verblijfsobject.

Adresgegevens

Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- [Bestemmingsrapport](#) een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- [Percelenrapport](#) een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- [Eigenarenrapport](#) een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- [Hypotheekrapport](#) een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.