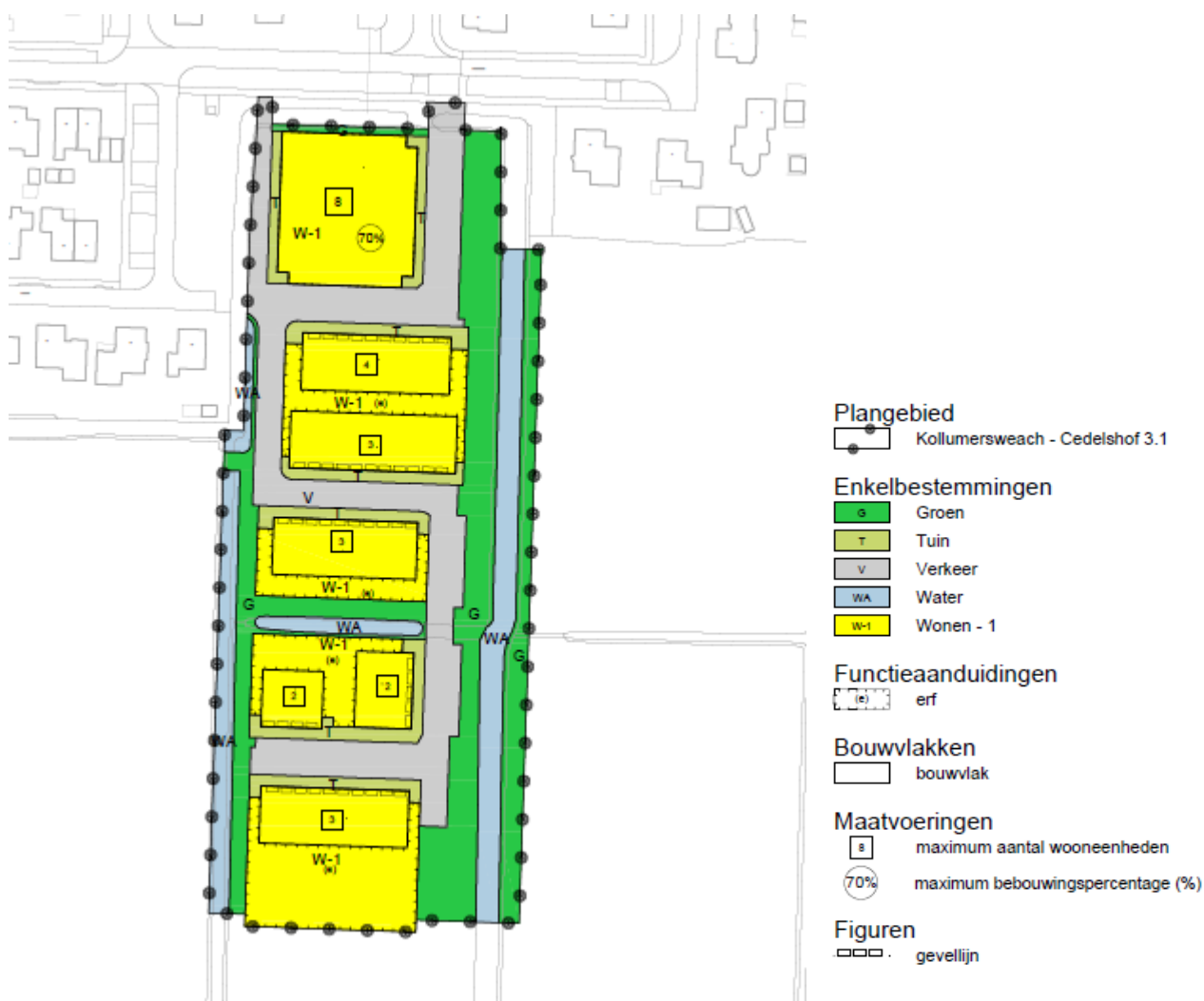


Bijlage 4 bestemmingsplanvoorschriften



Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- tuinen;
- groenvoorzieningen;
- verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- water;
- voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van: erkers tot een breedte van 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw, met een maximale diepte van 1,5 m en een maximale bouwhoogte van niet meer dan 30 cm boven de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 8 m;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 1 m;

c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 5,5 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van gebouwen en bouwwerken, geen

gebouwen zijnde, met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de bezonnings- en privacysituatie.

Artikel 7 Wonen – 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen, al dan niet in combinatie met een beroep/bedrijf aan huis zoals genoemd in Bijlage 1 Lijst van toegestane beroepen en bedrijven aan huis;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. water.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan het aangegeven percentage;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de voorgevel van het hoofdgebouw in de gevellijn te worden gebouwd;
- d. de maximale bouwdiepte van een hoofdgebouw bedraagt 15 m;
- e. het aantal woningen bedraagt per bouwvlak ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- f. de goothoogte respectievelijk bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m respectievelijk 9,5 m;
- g. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m.

7.2.2 Ondergeschikte bebouwing

Voor het bouwen van ondergeschikte bebouwing ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:

- a. ondergeschikte bebouwing wordt gebouwd binnen een bouwvlak dan wel op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'erf';
- b. ondergeschikte bebouwing wordt ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw (of het verlengde daarvan) gebouwd;
- c. de goothoogte van ondergeschikte bebouwing bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- d. de bouwhoogte van ondergeschikte bebouwing mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 6,50 m, indien in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, en;
 - 2. de bouwhoogte van een punt in een denkbeeldige lijn van 45°, getrokken vanuit een punt op 3,00 m bouwhoogte op de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat geen deel van de kap zich buitendeze denkbeeldige lijn mag bevinden; en
 - 3. de bouwhoogte van het hoofdgebouw minus minimaal 1,00 m;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van ondergeschikte bebouwing bedraagt:
 - 1. ten hoogste 100 m² per bouwperceel, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 8 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5,5 m.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de bezonnings- en privacysituatie.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 7.2.1 sub c, ten behoeve van het bouwen achter de gevellijn;
- b. het bepaalde in lid 7.2.1 sub e, ten behoeve van het wijzigen van het maximum aantal wooneenheden per bouwvlak, met dien verstande dat het totaal aantal woningen in het plangebied niet meer mag bedragen dan 25;
- c. het bepaalde in lid 7.2.1 sub g, ten behoeve van het bouwen op een afstand van minder dan 3 meter tot de zijdelingse bouwperceelgrens, dan wel op de zijdelingse bouwperceelgrens;
- d. het bepaalde in lid 7.2.2 sub a, ten behoeve van het bouwen van ondergeschikte bebouwing buiten het bouwvlak en buiten de gronden ter plaatse van de aanduiding 'erf';
- e. het bepaalde in lid 7.2.2 sub b, ten behoeve van het bouwen van ondergeschikte bebouwing op minder dan 3 m achter, dan wel vóór de voorgevel van het hoofdgebouw (of het verlengde daarvan); waarbij geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- g. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- h. de verkeersveiligheid;
- i. de bezonnings- en privacysituatie.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande ondergeschikte gebouwen voor bewoning;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande ondergeschikte gebouwen voor een beroep/bedrijf aan huis, met uitzondering van het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande ondergeschikte gebouwen voor een beroep/bedrijf aan huis ten behoeve van opslag;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van bouwwerken voor niet-permanente bewoning;
- d. het stallen of laten stallen van vlieg-, vaar- en voertuigen, anders dan ten behoeve van het woongenot;
- e. detailhandelsactiviteiten bij een beroep/bedrijf aan huis, anders dan direct voortvloeiend uit het beroepsof bedrijfsmatig gebruik.

7.5.2 Beroep/bedrijf aan huis

De uitoefening van een beroep/bedrijf aan huis is uitsluitend toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en geen ernstige hinder of afbreuk wordt gedaan aan het woonmilieu. Dit betekent dat:

- a. enkel beroepen en bedrijven aan huis als genoemd in Bijlage 1 Lijst van toegestane beroepen en bedrijven aan huis worden uitgeoefend;
- b. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
- c. uitsluitend zeer beperkte reclame-uitingen zijn toegestaan;
- d. parkeren op eigen erf moet plaatsvinden, dan wel in parkeren kan worden voorzien in de nabije omgeving;

- e. geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking;
- f. bij het hebben van een webwinkel de levering van producten (inkoop en verkoop) niet thuis plaatsvindt, maar wordt verzorgd via post/koerier;
- g. geen buitenopslag van goederen plaats mag vinden;
- h. de woonfunctie mag worden gecombineerd met een beroep/bedrijf aan huis, voor zover de oppervlakte hiervan niet meer dan 50% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met het oppervlak van aan het hoofdgebouw gebouwde ondergeschikte gebouwen bedraagt, met een maximum van 45 m².

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

lid 7.5.2 sub a voor de vestiging van beroepen/bedrijven aan huis die niet zijn genoemd in Bijlage 1 Lijst van toegestane beroepen en bedrijven aan huis, mits deze beroepen/bedrijven naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat gelijk kunnen worden gesteld met de beroepen/bedrijven die wel zijn genoemd.