

PARAGRAAF I. Inleidende bepalingen3

Artikel 1.	Begripsbepalingen	3
Artikel 2.	Wijze van meten	12

PARAGRAAF II. Bestemmingen14

Artikel 3.	Wonen.....	14
Artikel 4.	Verkeers- en verblijfsdoeleinden	26
Artikel 5.	Groenvoorzieningen	29

PARAGRAAF III. Aanvullende bepalingen32

Artikel 6.	Algemene Vrijstelling	32
Artikel 7.	Algemene Wijziging	32
Artikel 8.	Algemene gebruiksbepaling.....	34
Artikel 9.	Dubbeltelbepaling.....	34
Artikel 10.	Procedureregels bij vrijstelling.....	34
Artikel 11.	Procedureregels bij wijziging.....	34
Artikel 12.	Overgangsbepaling.....	35
Artikel 13.	Titel	35

PARAGRAAF I. INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

de begripsbepalingen staan in alfabetische volgorde, behalve "plan" en "plankaart" omdat deze begrippen het bestemmingsplan zelf betreffen

1. plan:
het bestemmingsplan "Rosep, locatie Sondervick", vervat in de plankaart, deze voorschriften en de daarbij behorende bijlagen;
2. plankaart:
de plankaart (met tek.nr. 023640-11.s01), met de bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;
3. aanbouw:
een aan een hoofdgebouw aangebouwde afzonderlijke ruimte, die een directe verbinding vormt met dat hoofdgebouw en die door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw;
4. aan huis verbonden bedrijf:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarvan de omvang zodanig is dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende andere gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;
5. aan huis verbonden beroep:
het in een woning en/of in de bij die woning behorende andere gebouwen uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, met behoud van de woonfunctie;
6. achtergevel:
de gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de hoofdvoorgevel van het betreffende gebouw;
7. afhankelijke woonruimte:
een ander gebouw waarin mantelzorg gehuisvest is;
8. Algemene wet bestuursrecht:
Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

9. ander gebouw:
een aanbouw, uitbouw of een bijgebouw;
10. antenne-installatie:
installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;
11. architectonische waarde:
de aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de buitengevel, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving;
12. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
13. bebouwingscode:
een in dit plan opgenomen code bestaande uit in ieder geval een letter (hoofdcod) en eventueel hieraan toegevoegd één of meer cijfers (subcod), waarbij de hoofdcod het toegestane bebouwingstype aangeeft en de subcod staat voor de variatiemogelijkheden in de maatvoeringen binnen het toegestane bebouwingstype, zoals dat wordt gedifferentieerd in de tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor verspreide voorzieningen.
Voor zover uitsluitend de hoofdcod wordt vermeld, worden daaronder tevens alle variaties in subcod begrepen; voor zover een subcod is toegevoegd, wordt alleen het bebouwingstype in de genoemde variatie bedoeld;
14. bebouwingslijn:
een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens voor zover uitdrukkelijk anders bepaald in deze voorschriften.
Voor zover binnen deze voorschriften wordt gesproken van "bebouwingslijnen" worden hieronder zowel begrepen de "bebouwingslijn", de "voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn" alsmede de "hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn";
15. bebouwingspercentage:
een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
16. begane grondbouwlaag:
de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;

17. bestemmingsgrens:
de scheiding die de begrenzing tussen op de plankaart ingetekende bestemmingen vormt dan wel de grens van de bestemming die samenvalt met de plangrens;
18. bestemmingsvlak:
een op de plankaart als zodanig aangegeven aaneengesloten vlak, met behulp waarvan aan gronden één bepaalde bestemming is toegerekend;
19. bestemmingsvlakdeel:
een gedeelte van een bestemmingsvlak dat geheel of gedeeltelijk wordt begrensd door een scheidingslijn bestemmingsvlak;
20. bijgebouw:
een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, zonder directe verbinding met dat hoofdgebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
21. bouwlaag:
een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder en de ruimte(n) in de kap;
22. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;
23. bouwwlak:
een op de plankaart door bebouwingslijnen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop tevens gebouwen zijn toegelaten;
24. bouwwlakdeel:
een gedeelte van een bouwwlak dat geheel of deels wordt begrensd door een scheidingslijn maatvoering;
25. bouwwerk:
elke bouwconstructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
26. caravan:
een niet-bouwvergunningplichtige ruimte in de vorm van een aanhangwagen, gefabriceerd, ingericht en bestemd voor het genieten van recreatief verblijf elders;
carport:

een overdekte stallingsruimte voor personenauto's, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuning van het dak;

27. cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt;

28. dagopvang:

een instelling waar mensen gedurende de dag worden begeleid, verzorgd en beziggehouden, zonder de mogelijkheid tot overnachting;

29. dak:

de gesloten bovenbeëindiging van een gebouw;

30. detailhandel:

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

31. eindwoning:

de eerste en de laatste woning van een blok van aaneengebouwde woningen; de eindwoningen van een blok van aaneenbebouwde woningen worden ook als "aaneengebouwde woning" beschouwd;

32. erotisch getinte horeca:

een horecabedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard en tevens het bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken; hoewel niet horeca in de strikte zin betreffend, vallen onder dit begrip tevens een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

33. gebouw:

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

34. gebruiken:

het gebruiken, doen en laten gebruiken;

35. groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan we-

derverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

36. hoeksituatie:

de omstandigheid dat het bouwperceel met één zijdelingse perceelsgrens, dat wil zeggen de perceelsgrens waarop de zijgevel zich oriënteed, grenst aan het openbaar gebied;

37. hoofdbewoner:

degene die in de gemeentelijke basisadministratie als zodanig voor het betreffende adres vermeld staat alsmede de personen die deel uitmaken van zijn/haar huishouden;

38. hoofdgebouw:

een gebouw, exclusief andere gebouwen, dat door zijn situering en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel is aan te merken;

39. hoofdvoorgevel:

de voorgevel van een hoofdgebouw die in de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn is gelegen;

40. hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn:

een als zodanig op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn, die tevens functioneert als lijn waarnaar het hoofdgebouw met de hoofdvoorgevel moet zijn gekeerd;

41. hotel/motel:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;

42. Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer:

Besluit van 5 januari 1993, Stb. 50, houdende uitvoering van de hoofdstukken 1 en 8 van de Wet milieubeheer en hoofdstuk V van de Wet geluidhinder, zoals dit luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

43. kampeerauto:

een auto, waarin voorzieningen zijn getroffen voor dag- en/of recreatief nachtverblijf;

44. kampeermiddel:

- een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde; 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;

45. kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0.50 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen;

46. kinderopvang:

het tegen vergoeding bieden van verzorging, onderdak en begeleiding aan minderjarigen door anderen dan de eigen ouders, pleeg- of stiefouders;

onderscheiden kan worden in:

- kinderdagopvang: opvang overdag, zonder de mogelijkheid tot overnachting;
- 24-uurs kinderopvang: opvang zowel overdag als 's avonds en/ of 's nachts;

47. maatschappelijke doeleinden:

voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, kinderdagopvang, opvoeding, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid;

48. mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

49. ondergeschikte bouwdelen:

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen en liftschachten;

50. onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

51. peil:
a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst:
35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein;
52. pergola:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van twee of meer palen, die onderling met elkaar verbonden zijn;
53. register afwijkende bouwvoorschriften:
het "Register afwijkende bouwvoorschriften en gebruiksvormen", bijlage bij deze voorschriften;
54. scheidingslijn bestemmingsvlak:
een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de scheiding vormt tussen gedeelten van een bestemmingsvlak, voor zover gelegen binnen de bestemming, waarbinnen verschillende functies dan wel zelfstandige functies of verschillende woningtypen zijn toegestaan;
55. tent:
een in hoofdzaak uit textiel of uit andere daarmee vergelijkbare materialen vervaardigd onderkomen voor recreatief dag- en/of nachtverblijf, dat gemakkelijk is op te vouwen en in te pakken;
56. uitbouw:
een ruimte die in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en die tevens een vergroting van dat bestaande hoofdgebouw vormt en die door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;
57. verblijfsdoeleinden:
gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben voor fietsers en voetgangers;
58. verdieping(en):
de bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grondbouwlaag gelegen is/zijn;
59. voorgevel:
de gevel van een gebouw, die gekeerd is naar de weg of het openbaar gebied;

60. voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn:

de "voorgevelrooilijn", zoals deze is aangegeven op de plankaart, en die tevens functioneert als bebouwingslijn;

61. Wet geluidhinder:

Wet van 16 februari 1979, Stb. 99, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

62. Wet op de economische delicten:

Wet van 22 juni 1950, Stb. K. 258, houdende vaststelling van regelen voor de opsporing, de vervolging en de berechting van economische delicten, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

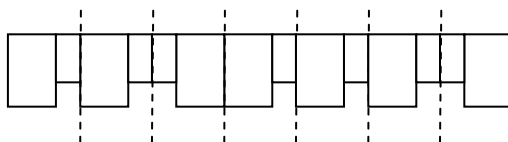
63. Wet op de Ruimtelijke Ordening:

Wet van 5 juli 1962, Stb. 286, houdende vaststelling van nieuwe voorschriften omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

64. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, met dien verstande dat:

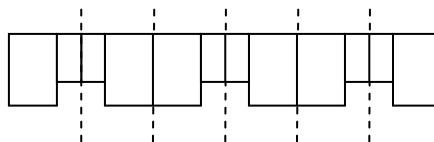
- onder een aaneengebouwde woning wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd; Ook de "eindwoningen" van een blok van aaneengebouwde woningen wordt als een "aaneengebouwde woning" aangemerkt;
- onder een geschakelde woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van één aangebouwd ander gebouw geschakeld is ("één-aan-één-koppeling") met het hoofdgebouw op het aangrenzende bouwperceel en waarvan het hoofdgebouw met één zijgevel in de zijdelingse perceelsgrens of in de bebouwingslijn is gebouwd;



Al deze woningen zijn, op grond van de definitie, aan te merken als geschakelde woningen

Ook woningen die dezelfde uiterlijke basiskenmerken hebben van een reeks geschakelde woningen en die onderdeel zijn van deze reeks, worden als geschakelde woning aangemerkt;

- onder een halfvrijstaande woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);



Al deze woningen zijn, op grond van de definitie, aan te merken als halfvrijstaande woningen

Ook woningen die dezelfde uiterlijke kenmerken hebben van een reeks halfvrijstaande woningen en onderdeel zijn van deze reeks, worden als halfvrijstaande woning aangemerkt;

- onder een patiowoning wordt verstaan een woning met een open binnenplaats;
- onder een vrijstaande woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

65. Woningwet:

Wet van 29 augustus 1991 , (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

66. wooncode:

een in dit plan opgenomen code bestaande uit in ieder geval een letter (hoofdcod) en eventueel hieraan toegevoegd één of meer cijfers (subcode), waarbij de hoofdcod het toegestane woningtype aangeeft en de subcode staat voor de variatiemogelijkheden in de maatvoeringen binnen het toegestane woningtype, zoals dat wordt gedifferentieerd in de tabel bouwvoorschriften wonen.

Voor zover uitsluitend de hoofdcod wordt vermeld, worden daaronder tevens alle variaties in subcode begrepen; voor zover een subcode is toegevoegd, wordt alleen het woningtype in de genoemde variatie bedoeld;

67. zijgevel:

een gevel van een gebouw, die niet een hoofdvoorgevel of een achtergevel is;

68. zone hoofdgebouwen:

dat deel van het bouwperceel waarbinnen ingevolge deze voorschriften het hoofdgebouw is toegestaan.

ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN

*de bepalingen zijn in alfabetische
volgorde openomen*

1. afstand van een gebouw tot de achterperceelsgrens:
de afstand van een gebouw tot de achterperceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van enig punt van het gebouw tot de achterperceelsgrens;
2. afstand van een gebouw tot een perceelsgrens:
de afstand van een gebouw tot een perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand in meters van enig punt van het gebouw tot aan de perceelsgrens;
3. de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn:
de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand in meters van enig punt van de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn;
4. bebouwde oppervlakte:
de bebouwde oppervlakte wordt bepaald door het meten conform NEN-norm 2580, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
5. bebouwingspercentage:
het bebouwingspercentage wordt bepaald door het meten van het percentage van het bouwperceel voor zover gelegen binnen het bouwvlak of voorzover van toepassing het bouwvlakdeel dat met gebouwen mag worden bebouwd;
een en ander met dien verstande dat vergunningvrije bouwwerken niet worden meegenomen bij de berekening van het bebouwingspercentage.
6. bouwhoogte van gebouwen:
de bouwhoogte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de hoogte in meters vanaf het peil tot het hoogste punt van de gebouwen, waarbij ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing kunnen blijven;
7. breedte van bouwpercelen:
de breedte van bouwpercelen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de zijdelingse perceelsgrenzen, in de bebouwingslijn of in de bestemmingsgrens, aan de zijde waar de hoofdontsluiting van het perceel gesitueerd is;

8. breedte van gebouwen:
de breedte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken (indien geen sprake is van een rechthoekig gebouw: de gemiddelde breedte van het gebouw);
9. dakhelling:
de dakhelling wordt gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
10. diepte van gebouwen:
de diepte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de grootste afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken;
11. goot- en/of boeihoogte van gebouwen:
de goot- en/of boeihoogte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de hoogte in meters vanaf het peil tot aan de druiplijn, de bovenkant van de goot, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel, waarbij ondergeschikte bouwdelen alsmede dakkapellen en andere beperkte dakopbouwen buiten beschouwing blijven;
12. hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt bepaald door het in meters meten van het hoogste punt van bouwwerken tot aan het peil;
13. inhoud van gebouwen:
de inhoud van gebouwen wordt bepaald door het meten conform NEN-norm 2580, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

PARAGRAAF II. BESTEMMINGEN

ARTIKEL 3. WONEN

3.1. Doeleindenomschrijving

De gronden, die op de plankaart als "Wonen" zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- woondoeleinden;
- nutsvoorzieningen;

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen en erven.

3.2. Nadere detaillering van de doeleinden

*Regels voor specifieke zones
Voor definiëring zones zie bijlage
register*

- a. Voor zover deze bestemming regels stelt ten aanzien van een specifieke zone binnen het plangebied zijn in het register afwijkende bouwvoorschriften en gebruiksvormen (bijlage) deze specifieke zones nader gedefinieerd;
- b. Afhankelijk van de op de plankaart aangegeven code zijn, al dan niet in combinatie, de volgende woningtypen toegestaan:

*zie de wijzigingsbevoegdheid in
artikel 3.5.1*

Code	Toegestane type woning
A	Vrijstaande woningen
B	Halfvrijstaande woningen (twee-onder-één-kap)
E	Aaneengebouwde woningen

- c. Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan wanneer aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de woonfunctie van de woning dient behouden te blijven;
 2. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (en de andere gebouwen) tot ten hoogste 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep;
 3. een aan huis verbonden beroep en een aan huis verbonden bedrijf, indien dat laatste wordt toegelaten via vrijstelling als bedoeld in artikel 3.4.5, mogen uitsluitend samen worden uitgeoefend, indien voor beide samen maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (en de andere gebouwen) tot ten hoogste 50 m² wordt gebruikt;
 4. de bebouwing dient te blijven voldoen aan de inrichtingseisen, zoals deze voortvloeien uit de gemeentelijke Bouwverordening en het Bouwbesluit;
 5. degene die de activiteiten in de woning en/of in de bij de woning behorende andere gebouwen zal uitvoeren, dient tevens de hoofdbewoner van de woning te zijn;

6. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet gebruikt worden ten behoeve van de uitoefening van het aan huis verbonden beroep, met uitzondering van extra parkeergelegenheid;
 7. de voor het bouwperceel geldende regels inzake de maatvoering en situering van bebouwing blijven onverkort van kracht;
 8. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten;
 9. door degene die de activiteit gaat ontplooiën, dient te worden aangetoond dat de activiteit geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
 10. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met het aan huis verbonden beroep.
- d. Parkeren op eigen terrein is uitsluitend toegestaan:
- indien het parkeren plaatsvindt naast de zijgevel van de woning en het verlengde daarvan in de voor- en achtertuin, mits de afstand tussen de zijgevel en de zijdelingse perceelgrens minimaal 2,5 meter bedraagt; of
 - indien het parkeren plaatsvindt vóór de naar de weg gekeerde zijde van de woning (met name bij aaneengebouwde woningen) en de voortuin een diepte heeft van ten minste 9 meter en geparkeerd wordt tegen het trottoir.

Een en ander mits:

- a. hierdoor de verkeersveiligheid en/of de verkeersafwikkeling niet in gevaar komt;
- b. de openbare groenvoorziening niet op een voor het straatbeeld onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
- c. geen vermindering van het parkeerareaal plaatsvindt;
- d. het woon- en leefklimaat niet op onaanvaardbare wijze wordt verstoord.

3.3. Bouwen

3.3.1. Op de gronden als bedoeld in artikel 3.1. zijn uitsluitend woningen en daarbij behorende andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan alsmede nutsvoorzieningen.

3.3.2. Gebouwen - algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak, behoudens het bepaalde in artikel 3.3.4 onder g, en h;
- b. de oppervlakte aan gebouwen mag het bebouwingspercentage, zoals opgenomen in de tabel bouwvoorschriften voor Wonen: Woningen (bijlage) niet overschrijden, tenzij in het register afwijkende bouwvoorschriften en gebruiksvormen (bijlage) anders is bepaald;

- c. kelders zijn toegestaan overal waar gebouwen zijn toegestaan, mits het bebouwingspercentage niet wordt overschreden.

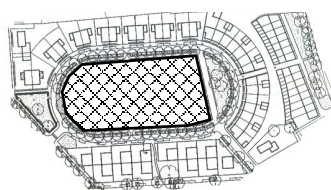
3.3.3. Woningen - het hoofdgebouw

Voor het bouwen van woningen c.q. het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- voor het bouwen gelden de in de tabel bouwvoorschriften voor Woningen: Woningen (bijlage) opgenomen voorschriften, tenzij in het register afwijkende bouwvoorschriften en gebruiksvormen (bijlage) een geheel of gedeeltelijk afwijkende maatvoering is opgenomen; in dat geval geldt die afwijkende maatvoering;
- de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw van de woning mag niet minder bedragen dan 50% van de oppervlakte van gronden van de zone hoofdgebouwen;
- binnen een bestemmingsvlak mag het aantal bouwpercelen voor woningen niet meer bedragen dan door middel van een aanduiding op de plankaart is aangegeven;
- per bouwperceel mag niet meer dan één woning worden gebouwd;
- het hoofdgebouw dient met de hoofdvoorgevel in of evenwijdig aan en achter de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn gebouwd te worden, met dien verstande dat de afstand van deze gevel tot de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn maximaal 10 m mag bedragen voor zover het woningen binnen de 'Zone Vrijstaande woningen binnenruimte' betreft.

Het plan bevat een register afwijkende bouwvoorschriften en gebruiksvormen (bijlage)

Alle woningen dienen met de voorgevel in de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn te worden gebouwd behoudens woningen in de binnenruimte



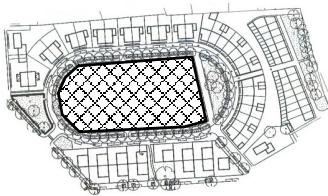
Zone Vrijstaande woningen binnenruimte

3.3.4. Andere gebouwen bij woningen met de code A, B en E

Voor het bouwen van andere gebouwen bij woningen met de code A, B en E gelden de volgende bepalingen:

- voorzover in het register afwijkende bouwvoorschriften en gebruiksvormen (bijlage) een geheel of gedeeltelijke afwijkende maatvoering en/of situering is opgenomen, geldt in dat geval die afwijkende maatvoering en/of situering;
- de oppervlakte aan andere gebouwen mag per bouwperceel maximaal 75 m² bedragen; bovendien geldt voor andere gebouwen binnen de zone hoofdgebouwen, dat deze niet worden meegeteld tot maximaal 1/3 van de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- andere gebouwen, voor zover deze zijn toegestaan, dienen gesitueerd te worden achter de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, met inachtneming van onderstaande afstanden:

Afstand achter de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan:	Code/woningtype				
	A	B	C	D	E
Minimaal:	10 m	2 m	2 m	n.v.t	2 m
bij het hoofdgebouw in een hoeksituatie, minimaal:	4 m	2 m	2 m	n.v.t	2 m



Zone Vrijstaande woningen binnen-
ruimte

- d. het bepaalde onder c. is niet van toepassing voor zover het woningen binnen de 'Zone Vrijstaande woningen binnenruimte' betreft;
- e. de goot- respectievelijk bouwhoogte van een ander gebouw mag niet meer bedragen dan 3,20 m respectievelijk 4,5 m;
- f. voor zover de andere gebouwen van een kap voorzien worden, mag de dakhelling daarvan niet meer dan 60° bedragen;
- g. in afwijking van hetgeen overigens in deze voorschriften is bepaald, is, eventueel met overschrijding van de op de plankaart aangegeven hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn, een aangebouwd ander gebouw aan de hoofdvoorgevelzijde van het hoofdgebouw toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. de breedte van het ander gebouw mag niet meer bedragen dan de breedte van het hoofdgebouw;
 - 2. de bouwhoogte van het ander gebouw mag niet meer dan 3,6 m bedragen;
 - 3. de diepte van het ander gebouw mag niet meer dan 1,5 m bedragen, mits de diepte van de tuin, gelegen vóór het aan de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn aangebouwde ander gebouw, als gevolg daarvan niet minder dan 2 m zal bedragen;
- h. in afwijking van hetgeen overigens in deze voorschriften is bepaald, is, eventueel met overschrijding van de op de plankaart aangegeven hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn, de bouw van één carport toegestaan, met inachtneming van de volgende voorschriften:
 - 1. de goothoogte van de carport mag niet minder dan 1,5 m en niet meer dan 3 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat een bouwhoogte van maximaal 4,5 m is toegestaan voor carports op een afstand van ten minste 2 m achter de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn;
 - 3. de bebouwde oppervlakte van de carport mag niet meer dan 20 m² bedragen; deze maat wordt niet gerekend bij de bebouwde oppervlakte van andere gebouwen, zoals deze is opgenomen in artikel 3.3.4 onder b;
 - 4. de lengte en breedte van de carport mogen niet minder dan 4 m, respectievelijk 2,5 m bedragen;
 - 5. het in de tabel bouwvoorschriften voor Wonen: Woningen (bijlage) opgenomen bebouwingspercentage mag door de bouw van de carport niet overschreden worden;
 - 6. carports mogen uitsluitend worden opgericht naast de zijgevel van de woning en het verlengde daarvan, vanaf 3 m vóór de aangegeven hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn, tot 1 m achter de van de weg afgekeerde gevel van de woning;
 - 7. op hoeken van wegen dient de carport te worden gebouwd tegen de zijgevel van de woning, en wel 2 meter achter de hoofdvoorgevel;
 - 8. er mag maximaal één carport per woning worden opgericht.

3.3.5. Nutsvoorzieningen

Van gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, mag de bebouwde oppervlakte niet meer dan 10 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m bedragen.

zie de vrijstelling in artikel 3.4.1

3.3.6. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

zie de vrijstelling in artikel 3.4.2

Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Hoogte maximaal
Antenne-installaties, voor zover gelegen achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn	15 m
Licht- en andere masten	8 m
Pergola's	2.70 m
Terreinafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn	1 m
Terreinafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde voor de bebouwingslijn	2 m
Terreinafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn	2 m
Schotelantennes	Zie artikel 3.3.7

3.3.7. Schotelantennes

Voor het plaatsen van schotelantennes gelden de volgende bepalingen:

zie de vrijstelling in artikel 3.4.3

- schotelantennes achter de bebouwingslijn mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 m en een hoogte van maximaal 5 m;
- schotelantennes vóór de bebouwingslijn mogen een doorsnede hebben van maximaal 1 m en mogen enkel aan de (hoofd)voorgevel worden opgericht terwijl de bovenzijde van de schotelantenne niet boven de goothoogte van het bijbehorende gebouw mag uitsteken.

3.4. Vrijstelling

3.4.1. Grotere maatvoering nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.3.5 teneinde ten behoeve van nutsgebouwen een bebouwde oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 m toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

3.4.2. Afwijkende maatvoering bouwwerken geen gebouwen zijnde
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.3.6 voor:

- a. het bouwen van terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 2 m vóór de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn;
- b. het bouwen van antenne-installaties tot een hoogte van maximaal 40 m;
- c. het bouwen van vrijstaande licht- en andere masten en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde met een grotere hoogte;

Een en ander met inachtneming van de volgende bepalingen:

- 1. tegen deze hoogte bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- 2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- 3. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- 4. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

3.4.3. Schotelantenne met grotere doorsnede

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.3.7 voor het plaatsen van schotelantennes met een grotere doorsnede achter de bebouwingslijn, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de grotere doorsnede is noodzakelijk voor het verzenden of ontvangen van signalen, waarvan de wenselijke verzending/ontvangst niet op een andere wijze mogelijk is;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, met name de ongestoorde verzending en ontvangst van signalen, worden niet onevenredig aangetast;
- c. de architectonische en/of cultuurhistorische waarden in de omgeving worden niet onevenredig aangetast;
- d. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in gevaar.

3.4.4. Aan huis verbonden beroepen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.2 onder c sub 2 voor de vergroting van het toegestane vloeroppervlak voor een aan huis verbonden beroep tot ten hoogste 75 m². Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. vrijstelling kan uitsluitend worden verleend indien ter plaatse niet tegelijkertijd een aan huis verbonden bedrijf wordt uitgeoefend;
- b. ten aanzien van verkeer en parkeren dient het volgende in acht genomen te worden:
 - (1) het aantal parkeerplaatsen op eigen erf (al dan niet inpandig) mag niet afnemen, tenzij deze parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid worden gecompenseerd;
 - (2) de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;
- c. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten.

3.4.5. Aan huis verbonden bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 juncto 8.1 voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie van de woning dient behouden te blijven;
- b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (en de andere gebouwen) tot ten hoogste 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden bedrijf en een krachtens het bepaalde in artikel 3.2 onder c toegestaan aan huis verbonden beroep samen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt voor kinderopvang als aan huis verbonden bedrijf dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning (en de andere gebouwen) tot ten hoogste 40 m² mag worden gebruikt voor de kinderopvang; voorts mogen per woning (en de andere gebouwen) maximaal 9 kinderen worden opgevangen;
- d. de bebouwing dient te blijven voldoen aan de inrichtingseisen, zoals die voortvloeien uit de gemeentelijke Bouwverordening en het Bouwbesluit;
- e. degene die de activiteiten in de woning en/of in de bij de woning behorende andere gebouwen zal uitvoeren, dient tevens de hoofdbewoner van de woning te zijn;
- f. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet gebruikt worden ten behoeve van de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf, met uitzondering van extra parkeergelegenheid en van buitenspeelruimte ten behoeve van kinderopvang;
- g. de voor het bouwperceel geldende regels inzake de maatvoering en situering van bebouwing blijven onverkort van kracht;
- h. ten aanzien van verkeer en parkeren dient het volgende in acht te worden genomen:
 - (1) het aantal parkeerplaatsen op eigen erf (al dan niet inpandig) mag niet afnemen, tenzij deze parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid worden gecompenseerd;
 - (2) de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie;

atie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;

- i. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten. Dit betekent onder andere het volgende:
 - (1) de aanvrager toont door middel van een rapportage of objectieve beschrijving van de situatie aan, dat geen hinder voor de omgeving zal ontstaan;
 - (2) vrijstelling kan alleen worden verleend voor activiteiten die vallen onder maximaal categorie 2 van de staat van inrichtingen (bijlage), dan wel uit een oogpunt van invloed op het woon- en leefmilieu vergelijkbaar zijn met de in die categorie vermelde bedrijven, alsmede voor kinderopvang;
- j. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met het aan huis verbonden bedrijf, alsmede handelsactiviteiten via het internet.

3.5. Wijziging

3.5.1. Wijzigen naar ander woningtype

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het woningtype om te zetten in een ander woningtype, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de te realiseren woning(en) dient/dienen te passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- f. de voorschriften van Artikel 3 blijven van toepassing.

3.5.2. Wijzigen naar Maatschappelijke doeleinden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, mede ten behoeve van kinderdagopvang, deze bestemming om te zetten in "Maatschappelijke doeleinden", met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;

- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- e. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- f. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan.

3.6. Strijdig gebruik

3.6.1. Onder strijdig gebruik in de zin van Artikel 8 wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen de bestemming "Wonen" ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning, voor zover het betreft andere gebouwen;
- b. afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft andere gebouwen;
- c. standplaats voor onderkomens.

In afwijking van het bepaalde onder d. wordt niet als strijdig gebruik beschouwd het gebruik van gronden en/of opstallen als standplaats voor caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.6.1 onder b en toestaan dat een ander gebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning.

BIJLAGE: TABEL BOUWVOORSCHRIFTEN VOOR WONEN: WONINGEN

Algemeen			Het hoofdgebouw											
code	type woning	bebou- wingsper- centage	breedte in meters		Diepte maximaal in meters	Dakhelling			Bouwhoogte maximaal in meters	goot- en/of boeihoogte in meters			afstand zijdelingse perceelsgrens minimaal in meters	Afstand tot achterper- ceelsgrens minimaal in meters
										voor- en zijgevels		achtergevel		
			min	max		min. 20°	max. 20°	max. 60°		minimaal	maximaal	maximaal		
A1	Vrijstaand	50	7	20	17	X	-	X	10	-	4,5	6	aan beide zijden 3 m	5
A2					15	X	-	X	10	4,5	6	7,5		7
A3					13	X	-	X	13	6	9	9		9
A1I					17	-	X	-	4,5	-	4,5	4,5		5
A2I					15	-	X	-	6	4,5	6	6		7
A3I					13	-	X	-	9	6	9	9		9
A1II					17	-	X	-	6	4,5	6	6		5
A2II					15	-	X	-	9	5,5	9	9		7
A3II		√	√	√	13	-	X	-	12	9	12	12	√	9
B1	Halfvrijstaand	60	5	-	15	X	-	X	10	-	4,5	6	Aan één zijde 3 m	5
B2					13	X	-	X	10	4,5	6	7,5		7
B3					11	X	-	X	13	6	9	9		9
B1I					15	-	X	-	4,5	-	4,5	4,5		5
B2I					13	-	X	-	6	4,5	6	6		7
B3I					11	-	X	-	9	6	9	9		9
B1II					15	-	X	-	6	4,5	6	6		5
B2II					13	-	X	-	9	5,5	9	9		7
B3II	√	√	√	√	11	-	X	-	12	9	12	12		9
C1	Geschakeld	60	5	-	15	X	-	X	10	-	4,5	6		5
C2					13	X	-	X	10	4,5	6	7,5		7
C3					11	X	-	X	13	6	9	9		9
C1I					15	-	X	-	4,5	-	4,5	4,5		5
C2I					13	-	X	-	6	4,5	6	6		7
C3I					11	-	X	-	9	6	9	9		9
C1II					15	-	X	-	6	4,5	6	6		5
C2II					13	-	X	-	9	5,5	9	9		7
C3II	√	√	√	√	11	-	X	-	12	9	12	12	√	9

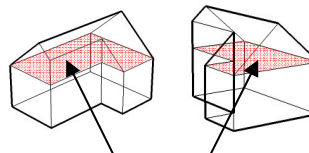
Algemeen			Het hoofdgebouw											
code	type woning	bebou- wingsper- centage	Breedte in meters		Diepte maximaal in meters	Dakhelling			Bouwhoogte maximaal in meters	goot- en/of boeihoogte in meters			afstand zijdelingse perceelsgrens minimaal in meters	Afstand tot achterper- ceelsgrens minimaal in meters
										voor- en zijgevels		achtergevel		
			min	max		min. 20°	max. 20°	max. 60°		minimaal	maximaal	maximaal		
E1	Aaneengebouwd	70	5	-	13	X	-	X	10	-	4,5	6	n.v.t.	5
E2					11	X	-	X	10	4,5	6	7,5		7
E3					9	X	-	X	13	6	9	9		9
E1I					13	-	X	-	4,5	-	4,5	4,5		5
E2I					11	-	X	-	6	4,5	6	6		7
E3I					9	-	X	-	9	6	9	9		9
E1II					13	-	X	-	6	4,5	6	6		5
E2II					11	-	X	-	9	5,5	9	9		7
E3II	↓		√	√	9	-	X	-	12	9	12	12		9
D	Patiowoning		-	-	n.v.t.	X	-	X	6	-	3,2	3,2		n.v.t.
D1		√	-	-	n.v.t.	-	X	-	4,5	-	4,5	4,5	√	n.v.t.

Verklaring

II woning met afdekking, waarbij de oppervlakte van de bovenste laag niet meer mag bedragen dan de helft van de bebouwde oppervlakte van de direct daaronder gelegen bouwlaag, met uitzondering van die bouwdelen die worden aangemerkt als ander gebouw; afdekking van deze bovenste laag bedraagt 0° tot 20°

- De goothoogte aan de voor- en zijgevels wordt geacht in overeenstemming te zijn met de tabel, indien per gevel tenminste $\frac{3}{4}$ daaraan voldoet; $\frac{1}{4}$ mag meer bedragen dan de als maximum voorgeschreven hoogte, mits die goothoogte niet meer bedraagt dan het maximum dat is voorgeschreven voor de achtergevel.
- De voorgeschreven dakhelling tussen 20° en 60° wordt geacht in overeenstemming te zijn met de tabel, indien $\frac{3}{4}$ van het door het dak af te decken deel* van het betreffende gebouw daaraan voldoet; van ten hoogste $\frac{1}{4}$ hiervan mag de dakhelling 0° - 20° bedragen.

(* het door het dak af te decken deel van het betreffende gebouw wordt bepaald door het buitenwerks gemeten horizontale (al dan niet denkbeeldige) vlak dat door dit dak wordt afgedekt)

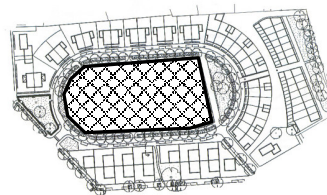


Horizontale vlak

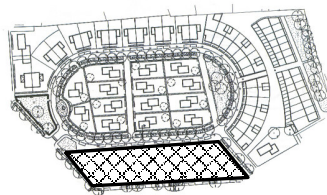
BIJLAGE: REGISTER AFWIJKENDE BOUWVOORSCHRIFTEN EN GEBRUIKSVORMEN

Specifieke zone plangebied	code	Afwijking c.q. aanvulling
Zone Vrijstaande woningen binnenruimte	A2	- De breedte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 7 m - De minimale breedte van het hoofdgebouw is niet van toepassing - De maximale toelaatbare diepte van het hoofdgebouw is niet van toepassing - De bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 11 m - De goot- en/of boeihoogte van de voor-, zij- en achtergevels bedraagt maximaal 8 m - De goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt minmaal 6 m - De afstand tot de achterperceelsgrens bedraagt minimaal 5 m - Andere gebouwen binnen het bouwvlak zijn toegestaan vóór het verlengde van de voorgevel
Zone Zijtuinwoningen	A2 en B2	- De bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 11 m - De goot- en/of boeihoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 8 m - De voorgeschreven maximale diepte van het hoofdgebouw is niet van toepassing - De voorgeschreven minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is niet van toepassing - De voorgeschreven minimale afstand tot de achterperceelsgrens is niet van toepassing - Het maximaal toelaatbaar bebouwingspercentage is niet van toepassing
Zone Geschakelde woningen	B2	- De bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 11 m - Bij situering zijdelings aangebouwde andere gebouwen dient een afstand van minmaal 1,20 m uit de zijdelingse perceelsgrens te worden aangehouden - De goot- en de bouwhoogte van de zijdelingse aanbouw bedragen respectievelijk maximaal 6 en 10 m voor zover het de twee woningen betreft die met de voorgevel zijn gesitueerd tegenover de groenvoorziening met de aanduiding 'H' op de plankaart
Zone Herenhuizen Crescent	E2	- De bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 11 m
Zone Herenhuizen	E2	- De bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 11 m
Zone Vrijstaande woningen	A2	- Andere gebouwen binnen het bouwvlak zijn toegestaan vóór het verlengde van de voorgevel

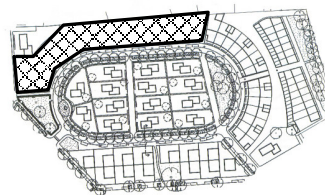
Definiëring specifieke zones binnen het plangebied



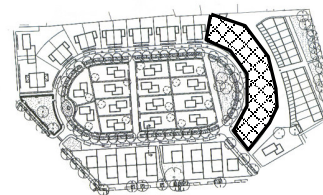
Zone Vrijstaande woningen binnenruimte



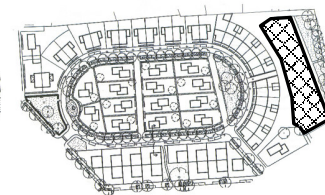
Zone Zijtuinwoningen



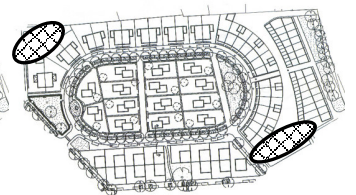
Zone Geschakelde woningen



Zone Herenhuizen Crescent



Zone Herenhuizen



Zone Vrijstaande woningen



specifieke zone

ARTIKEL 4. VERKEERS- EN VERBLIJFSDOELEINDEN

4.1. Doeleindenomschrijving

De gronden, die op de plankaart als "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- wegen, voet- en fietspaden;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

4.2. Nadere detaillering van de doeleinden

- a. Wegen mogen uit niet meer dan 2 rijstroken bestaan.
- b. De breedte van een rijstrook mag niet meer dan 3,5 m bedragen.
- c. Ter plaatse van de aanduiding "langzaamverkeersverbinding" zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een langzaamverkeersverbinding.

zie de vrijstelling in artikel 4.4.2

4.3. Bouwen

4.3.1. Op de gronden als bedoeld in artikel 4.1 zijn uitsluitend toegestaan:

- a. gebouwen van openbaar nut zoals gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, wachthuisjes voor busdiensten e.d.;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van de bestemming.

Verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan.

4.3.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie alsmede wachthuisjes voor busdiensten mag niet meer bedragen dan 3,5 m; voor overige gebouwen van openbaar nut geldt een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. de bebouwde oppervlakte van gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie alsmede wachthuisjes voor busdiensten mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m²; voor overige gebouwen van openbaar nut geldt een bebouwde oppervlakte van maximaal 3,5 m².

zie de vrijstelling in artikel 4.4.3

4.3.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Hoogte maximaal
Bewegwijzeringen	8 m
Licht- en andere masten	8 m
Antenne-installaties	8 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

4.4. Vrijstelling

4.4.1. Toestaan speelvoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in teneinde speelvoorzieningen toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- b. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan.

4.4.2. Vrijstelling voor verwijderen langzaamverkeersverbindingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 4.2 onder c teneinde op de gronden met de aanduiding "langzaamverkeersverbinding" op de plankaart de overige in artikel 4.1 genoemde doeleinden toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de vrijstelling is noodzakelijk ten behoeve van een optimale verkeersafwikkeling binnen het gebied;
- b. de verkeersveiligheid in het gebied mag niet in het gedrang komen;
- c. een toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
- d. er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan het gebruik van belendende percelen.

4.4.3. Grotere maatvoering nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 4.3.2 teneinde ten behoeve van nutsgebouwen een bebouwde oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 m toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

4.4.4. Grotere maatvoering antenne-installaties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 4.3.3 voor het bouwen van antenne-installaties tot een hoogte van maximaal 40 m, met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
2. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
3. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
4. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

ARTIKEL 5. GROENVOORZIENINGEN

5.1. Groenvoorzieningen

De gronden, die op de plankaart als "Groenvoorzieningen" zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- beplantingen;
- paden en in- en uitritten;
- speelvoorzieningen;
- hondenuitlaatplaatsen
- nutsvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

5.2. Nadere detaillering van de doeleinden

- a. In- en uitritten zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bereiken van de (aangrenzende) percelen.
- b. Het aanleggen van ontsluitingen (in- en uitritten) ten behoeve van aanliggende woningen is uitsluitend toegestaan indien een verharde parkeerplaats op eigen terrein reeds aanwezig is en mits:
 1. hierdoor de verkeersveiligheid en/of de verkeersafwikkeling niet in gevaar komt;
 2. de openbare groenvoorziening niet op een voor het straatbeeld onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
 3. geen vermindering van het parkeerareaal plaatsvindt;
 4. het woon- en leefklimaat niet op onaanvaardbare wijze wordt verstoord.
- c. Speelvoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "S" (speelvoorziening).
- d. Hondenuitlaatplaatsen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "H" (hondenuitlaatplaats).

zie de vrijstelling in artikel 5.4.1

zie de vrijstelling in artikel 5.4.2

5.3. Bouwen

5.3.1. Op de gronden als bedoeld in artikel 5.1 zijn uitsluitend toegestaan:

- a. gebouwen van openbaar nut zoals gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, wachthuisjes voor busdiensten e.d.;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van de bestemming.

5.3.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

zie de vrijstelling in artikel 5.4.3

- a. de bouwhoogte van gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie alsmede wachthuisjes voor busdiensten mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- b. de bebouwde oppervlakte van gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie alsmede wachthuisjes voor busdiensten mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m²;

5.3.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Hoogte maximaal
Bewegwijzeringen	8 m
Licht- en andere masten	8 m
Antenne-installaties	8 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

5.4. Vrijstelling

5.4.1. Toestaan speelvoorzieningen op andere locatie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 5.2 onder c teneinde speelvoorzieningen toe te staan op een locatie waar geen aanduiding ("S") (speelvoorziening) is opgenomen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- b. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan.

5.4.2. Toestaan hondenuitlaatplaats op andere locatie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 5.2 onder d teneinde hondenuitlaatplaatsen toe te staan op een locatie waar geen aanduiding ("H") (hondenuitlaatplaats) is opgenomen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- b. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan.

5.4.3. Grotere maatvoering nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 5.3.2 teneinde ten behoeve van nutsgebouwen een bebouwde oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van

maximaal 4 m toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

5.4.4. Grotere maatvoering antenne-installaties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 5.3.3 voor het bouwen van antenne-installaties tot een hoogte van maximaal 40 m, met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
2. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
3. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
4. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

PARAGRAAF III. AANVULLENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 6. ALGEMENE VRIJSTELLING

6.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, tenzij reeds eerder op grond van dit voorschrift voor de betrokken gronden een vrijstelling is verleend, vrijstelling te verlenen van de voorschriften van het plan tot een maximum van 10% van de in het plan voorgeschreven maten voor het bebouwingspercentage, de breedte, de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

6.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de voorschriften van het plan voor het realiseren van waterhuishoudkundige voorzieningen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

ARTIKEL 7. ALGEMENE WIJZIGING

7.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, op gronden met de bestemming "Wonen" (Artikel 3) het beloop van de op de plan-

kaart aangeduide bebouwingslijnen te wijzigen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

7.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemmingsgrenzen met maximaal 5 meter te verschuiven, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

ARTIKEL 8. ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING

- 8.1.** Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de bestemming(en).
- 8.2.** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in artikel 8.1 vervatte verbod indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- 8.3.** Overtreding van het bepaalde in artikel 8.1. is een strafbaar feit als bedoeld in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

ARTIKEL 9. DUBBELTELBEPALING

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

ARTIKEL 10. PROCEDUREREGELS BIJ VRIJSTELLING

Bij het verlenen van vrijstelling overeenkomstig een in het plan opgenomen vrijstellingsbevoegdheid nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht:

- a. een voornemen van burgemeester en wethouders strekkende tot vrijstelling van het plan ligt vier weken in het gemeentehuis ter inzage.
- b. de terinzagelegging wordt te voren bekend gemaakt in één of meer dag-, week- of andere nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts op de gebruikelijke wijze.
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid voor belanghebbenden om gedurende de onder a genoemde termijn hun zienswijzen kenbaar te maken ten aanzien van de voorgenomen vrijstelling.

ARTIKEL 11. PROCEDUREREGELS BIJ WIJZIGING

Indien het plan overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt gewijzigd, dient bij de voorbereiding van het besluit tot wijziging de procedure als bedoeld in Afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd.

ARTIKEL 12. OVERGANGSBEPALING

12.1. Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende overgangsbepalingen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstige bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot;
- b. het bepaalde in sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

12.2. Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende overgangsbepalingen:

- a. bouwwerken, die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - na het tenietgaan tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan;
- b. het bepaalde in sub a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

12.3. Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 12.2 sub a ten behoeve van een éénmalige vergroting van de inhoud van de in 12.2 sub a toegelaten bouwwerken met maximaal 10 %.

ARTIKEL 13. TITEL

Het plan, waarvan deze voorschriften deel uitmaken, is genaamd: "bestemmingsplan Rosep, locatie Sondervick".

Bijlage:

Staat van inrichtingen ten behoeve van
aan huis verbonden bedrijf