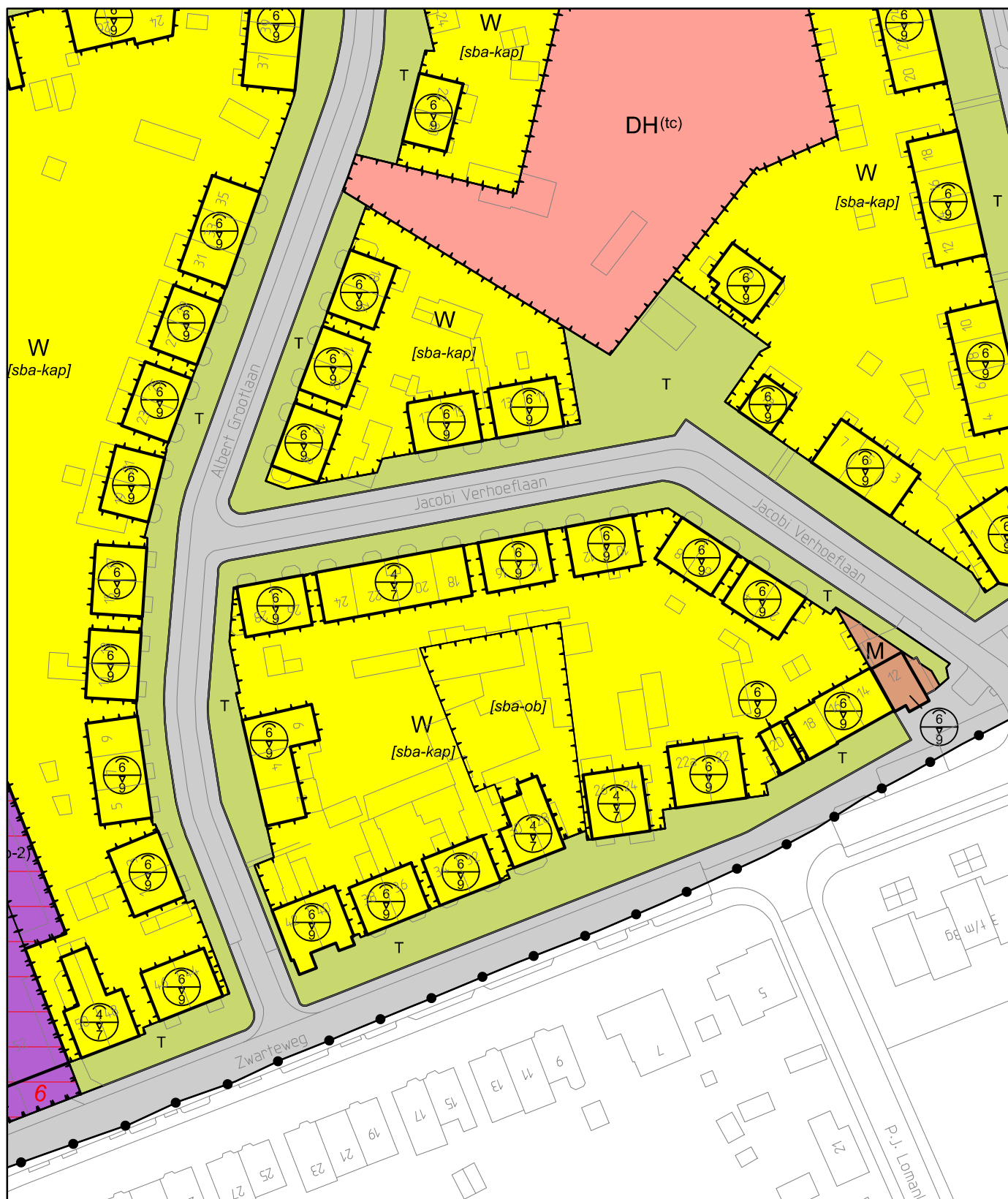


## **Bijlage 1      Aanpassing verbeelding voor de locatie Zwarteweg 28**



## Voorstel reparatie perceel Zwarteweg 28

### Bouwaanduiding

[sba-ob] specifieke bouwaanduiding - oppervlakte bijgebouwen

## **Bijlage 2     Aanpassing artikel Wonen**

### **Artikel 21 Wonen**

#### **21.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen': uitsluitend bijgebouwen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox': uitsluitend garages en bergplaatsen ten behoeve van de woningen;'
- d. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens voor het gebruik als kantoor;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': instandhouding van cultuurhistorisch waarden en kwaliteiten;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

#### **21.2 Bouwregels**

Op deze gronden mogen worden gebouwd:

##### **21.2.1 Algemeen**

- a. hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen;
- b. bijgebouwen;
- c. overkappingen;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. ondergrondse ruimten;

en gelden de volgende regels:

##### **21.2.2 Hoofdgebouwen**

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd, met uitzondering van ondergrondse ruimten die buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd waarbij het bepaalde in lid 21.2.3 onder e in acht dient te worden genomen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedraagt het aantal woningen niet meer dan het aangegeven aantal;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- d. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen woningen gestapeld worden gebouwd;
- f. dakkapellen zijn toegestaan voor zover:
  - 1. de afstand tot de dakvoet tussen de 0,5 m en 1 m en voor de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
  - 2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,75 m bedraagt;
  - 3. de breedte van dakkapellen aan de voorkant van het hoofdgebouw of aan de zijkant gericht op openbaar gebied ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt.

### 21.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 m;
- b. de diepte van een aan- en uitbouw aan het hoofdgebouw, gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw of de denkbeeldige lijn van het verlengde daarvan, mag niet meer bedragen dan:
  1. bij twee of meer aaneengesloten hoofdgebouwen, 3 m;
  2. bij vrijstaande hoofdgebouwen (indien het achtererf groter is dan 100 m<sup>2</sup>), 4 m;
  3. bij hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - aanbouwen' (indien de aan- of uitbouw minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd), 5 m;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 40 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m<sup>2</sup> van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
- d. het oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 75 m<sup>2</sup> bedragen, indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf ten minste 250 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e. ondergrondse ruimten zijn alleen toegestaan ter plaatse van bovengrondse bebouwing met dien verstande dat de diepte ten hoogste 3 m mag bedragen gemeten vanaf peil;
- f. de oppervlakte van een zwembad mag ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat:
  1. de afstand tot de perceelsgrenzen ten minste 10 m bedraagt;
  2. de bouwhoogte (vanaf peil) ten hoogste 0,5 m bedraagt;
- g. de hoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, bedraagt ten hoogste:

	goothoogte
van vrijstaande bijgebouwen	3 m
van aan- en uitbouwen	1e bouwlaag hoofdgebouw + 0,25 m

- h. in afwijking van het bepaalde onder g, mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kap' een aan- en/of uitbouw met een kap met een grotere dakhelling worden afgedekt, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedraagt;
- i. indien het bij het hoofdgebouw behorend zij- en/of achtererf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kap' groter is dan 300 m<sup>2</sup>, zijn binnen een afstand van 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens geen aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan:
  1. bij twee of meer aaneengesloten woningen aan de niet- aangegebouwde zijde van het hoofdgebouw;
  2. bij vrijstaande woningen aan beide zijden van het hoofdgebouw;
- j. in afwijking van het bepaalde onder i mogen (vrijstaande) bijgebouwen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, voor zover de bijgebouwen zijn gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw en voor zover de zijdelingse perceelsgrens niet is gelegen aan de bestemming Groen, Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied of Water;
- k. in afwijking van het bepaalde onder c, d en g mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 1' twee bijgebouwen worden gebouwd met een totaaloppervlak van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- l. in afwijking van het bepaalde onder g dient ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' een bijgebouw plat te worden afgedekt en bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 3 m;
- m. in afwijking van het bepaalde onder g, mag de goot- en bouwhoogte met 1 m worden overschreden ten behoeve van hekwerken op een dakterrassen en balkons.
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – oppervlakte bijgebouwen' mag, in afwijking van het bepaalde onder d het oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen en

overkappingen ten hoogste 335 m<sup>2</sup> bedragen en is ten aanzien van de overige maatvoering artikel 29 lid 29.3 van overeenkomstige toepassing;

#### **21.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde**

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- a. van erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b. van erf- en terreinafscheidingen elders 2 m;
- c. van schotelantennes 3 m;
- d. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

#### **21.3 Afwijken van de bouwregels**

##### **21.3.1 Afwijken ten behoeve van een dakopbouw**

Het bevoegd gezag kan afwijken van lid 21.2.2 onder b voor de overschrijding van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw ten behoeve van een dakopbouw, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte met ten hoogste 1,5 meter wordt verhoogd;
- b. de bouwhoogte met ten hoogste 1,5 meter wordt verhoogd;
- c. de verticale afstand, gemeten tussen de goothoogte van de dakopbouw en de voet van de dakopbouw, maximaal 1,4 meter mag bedragen;
- d. de dakhelling van de dakopbouw hetzelfde dient te zijn als de dakhelling van het bestaande dak;
- e. de dakopbouw op basis van deze afwijking alleen mogelijk is bij aaneengebouwde woningen met een bestaande goothoogte van ten hoogste 6 meter;
- f. indien op de desbetreffende rij aaneengebouwde woningen reeds één of meerdere dakopbouwen zijn gebouwd geldt;
  1. in afwijking van het bepaalde onder a, b en c dat voor de maatvoering van nieuwe dakopbouwen op de desbetreffende rij aaneengebouwde woningen de maatvoering van de reeds gebouwde dakopbouw(en) moet worden aangehouden;
  2. in afwijking van het bepaalde onder d dat voor de dakhelling van nieuwe dakopbouwen in de desbetreffende rij aaneengebouwde woningen de dakhelling van de reeds gebouwde dakopbouw(en) moet worden aangehouden.

##### **21.3.2 Afwijken ten behoeve van een nokverhoging**

Het bevoegd gezag kan afwijken van lid 21.2.2 onder c voor het vergroten van de woning door middel van een nokverhoging, waarbij geldt dat:

- a. uitsluitend enkelzijdige nokverhogingen zijn toegestaan, waarbij het hellend dakvlak aan de voorzijde van het gebouw wordt verlengd;
- b. de grens van de nokverhoging met het bestaande dakvlak dient op een afstand van ten minste 2 m van de achtergevel van het gebouw te worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van het gebouw na toepassing van deze afwijking mag ten hoogste 8 m bedragen;
- d. nokverhoging op basis van deze afwijking is alleen mogelijk bij aaneengebouwde woningen met een bestaande goothoogte van ten hoogste 5,5 m;
- e. indien in de desbetreffende rij aaneengebouwde woningen reeds nokverhogingen zijn gebouwd, geldt:
  1. in afwijking van het bepaalde onder b en c dat voor de maatvoering van nieuwe nokverhogingen in de desbetreffende rij de maatvoering van de reeds gebouwde nokverhogingen;
  2. dat bij nieuwe nokverhogingen hetzelfde dakvlak dient te worden verlengd als bij de bestaande nokverhoging.

### **21.3.3 Afwijken ten behoeve van een grotere bebouwingsdiepte**

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - aanbouwen' bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2.3 onder b ten behoeve van het dieper bouwen van een aan- en/of uitbouw, met dien verstande dat:

- a. de diepte van een aan- en uitbouw ten hoogste 5 m bedraagt;
- b. de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweeg mag brengen in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en in de lichttoetreding van het naastgelegen hoofdgebouw.

### **21.3.4 Afwijken ten behoeve van een kap op aan- of uitbouw**

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 21.2.3 onder g ten behoeve van het realiseren van een kap op een aan- en/of uitbouw elders, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedraagt en afwijking niet mag leiden tot onevenredige aantasting van het straatbeeld en de gebruikswaarde van de naburige percelen.

### **21.4 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief aan- en uitbouwen en bijbehorende vrijstaande bijgebouwen;
- b. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

### **21.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 21.1 ten behoeve van een bed & breakfast, mits:

- a. het gebruik als bed & breakfast ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
- b. de houder van de bed & breakfast de hoofdbewoner is;
- c. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast;
- d. er geen zelfstandige woonruimte ontstaat in bijgebouwen;
- e. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. ten hoogste zes slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast worden gebruikt;
- g. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein (minimaal 1 pp per verhuurbaar ruimte);
- h. reclame-uitingen en detailhandel is niet toegestaan.