

1  
2  
3

voorschriften

# de esrand

nederwetten

---

gemeente nuenen 10 juli 2008  
plein11 architectuur stedenbouw bv

Inhoudsopgave		blz
<b>Paragraaf I</b>	<b>Algemene bepalingen</b>	<b>3</b>
Artikel 1.	Begripsbepalingen	3
Artikel 2.	Wijze van meten	10
<b>Paragraaf II</b>	<b>Bestemmingen</b>	<b>15</b>
Artikel 3.	Woondoeleinden	15
Artikel 4.	Verkeers- en verblijfsdoeleinden	23
Artikel 5.	Groenvoorzieningen	25
Artikel 6.	Water	28
<b>Paragraaf III</b>	<b>Aanvullende bepalingen</b>	<b>29</b>
Artikel 7.	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	29
Artikel 8.	Procedureregels	29
Artikel 9.	Dubbeltelbepaling	30
Artikel 10.	Titel	30



## PARAGRAAF I      ALGEMENE BEPALINGEN

### ARTIKEL 1.    BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

a. projectplan of plan:

het bestemmingsplan “de Esrand Nederwetten”, bestaande uit de kaart en deze voorschriften;

b. (projectplan)kaart:

de plankaart, tekeningnummer 6000, deel uitmakend van het bestemmingsplan;

c. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

d. aan- of uitbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwde, en vanuit dat hoofdgebouw rechtstreeks toegankelijke ruimte, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw, maar daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is – maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap – met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is, toegankelijk vanuit het hoofdgebouw en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is;

*inherent aan woonfunctie; direct overal toegestaan; voorbeelden:*

- kantoorfuncties
- ateliers

*karakter: kleinschalig, introvert karakter, niet specifiek publiekgericht, uitstraling overeenstemmend met woonfunctie. zie ook publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis*

e. afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

f. afrastering:

rasterwerk waarmee een deel van een perceel wordt omheind. Een afrastering is transparant en met palen in de grond verankerd. Deze palen worden onderling verbonden door draad of gaas;

g. Algemene wet bestuursrecht:

Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

h. begane grond:

de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau;

i. bestaand:

bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van dit plan;  
bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, alsmede bouwwerken die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen worden gebouwd krachtens een daartoe verleende bouwvergunning;

j. bijgebouw:

een vrijstaand of aan het hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

k. bouwlaag:

een doorlopend 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 kelder (ruimte onder peil) en zolder (ruimten onder de kap);

l. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

m. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

n. dak:

een gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk;

o. detailhandel:

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

p. detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, waaronder detailhandel in auto's, boten, caravans en tenten en grove bouwmaterialen;

q. dienstverlening:

dienstverlening met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksaantrekkende functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijdschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, hypotheekverstrekker, postkantoor, telefoon-/ telegraaf-/ telexdienst, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief

ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, alsmede door naar aard en uitstraling overeenkomstige activiteiten;

r. gebouw:

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

s. gedenkteken:

een monument ter herdenking van (verkeers)slachtoffers;

t. hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, exclusief aan- en uitbouwen;

u. kantoren:

een gebouw, dat dient voor het verlenen van diensten met een administratief karakter en/ of het verrichten van handelingen met een overwegend administratief karakter door bedrijven en (semi)overheidsinstellingen, met een al dan niet publieksgerichte baliefunctie;

v. lichtkoepel:

een ondergeschikte, transparante dakopbouw bij platte of flauwhellende daken, waarvan de oppervlakte maximaal 5 m<sup>2</sup> en de hoogte ten opzichte van het dakvlak maximaal 0,5 m bedraagt en de dakopbouw op minimaal 0,5 m van de betreffende dakranden is gesitueerd;

w. 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;

x. ondergeschikte bouwdelen:

bouwdelen die qua aard en omvang ondergeschikt zijn aan het bijbehorende gebouw, zoals bijvoorbeeld schoorstenen, lichtkoepels en balkonhekken;

y. onzelfstandig kantoor:

een onderdeel van een bedrijf, dat andere bedrijfsactiviteiten als inkomstenbron heeft en waarvoor het kantoor uitsluitend een ondersteunende functie heeft;

z. overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met één dakvlak en met maximaal één gesloten – al dan niet eigen – wand;

aa. plat dak:

een dak met een dakhelling van minder dan 20°;

bb. praktijkruimte:

een ruimte in een woning, waarin een al dan niet publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis wordt uitgeoefend;

cc. publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

een min of meer publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

*In het plan worden deze activiteiten slechts na vrijstelling toegestaan.*

*Voorbeelden:*

- *persoonlijke dienstverlening (kapper/pedicure etc.)*
- *medisch/therapeutische dienstverlening.*
- *ambachtelijke activiteiten etc.*

*karakter: kleinschalig, in te passen in woonomgeving, min of meer publieksgericht met een zekere verkeersaantrekkende.*

*Zie ook aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit*



dd. recreatieve voorziening:

een kleinschalige, niet-bedrijfsmatige, voorziening ten behoeve van de woonfunctie met een dagrecreatief karakter, zoals zwembad, tennisbaan en golfafslagplaats;

ee. seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam)prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

ff. scheidingslijn:

een als zodanig op de kaart aangeduide lijn, die een begrenzing vormt van de aanduidingen, inclusief functieaanduidingen, op de kaart;

gg. voorgevelrooilijn:

een als zodanig op de kaart aangegeven lijn en, voor toepassing van artikel 1 lid 1 Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, ook het volgende:

1. binnen de bestemming woondoeleinden de begrenzing van het vlak "tuin" met het vlak "bouwvlak hoofdgebouwen" en/of "bouwvlak bijgebouwen";
2. binnen overige bestemmingen de begrenzing van het bouwvlak aan de naar het openbaar gebied gekeerde zijde, alsmede het verlengde daarvan;

hh. Wet geluidhinder:

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

*Vergelijk functiescheidingslijn*

ii. Wet milieubeheer:

Wet van 13 juni 1979, Stb. 442, houdende regelen met betrekking tot een aantal algemene onderwerpen op het gebied van de milieuhygiëne, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

jj. 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 luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

kk. Wet op de Ruimtelijke Ordening:

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

ll. woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

mm. Woningwet:

Wet van 29 augustus 1991, Stb. 439, tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

nn. zelfstandig kantoor:

een kantoor dat op zichzelf het bedrijf vormt.

## ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN

Indien krachtens dit plan een meting moet worden verricht, dan moet de volgende wijze van meten worden toegepast:

a. afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand tussen de zijdelingse perceelsgrens(zen) van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

b. bebouwde oppervlakte:

de buitenwerks gemeten oppervlakte van het op één bouwperceel staande c.q. op te richten gebouw, gebouwencomplex of ander bouwwerk, gemeten op één meter boven peil.

c. bebouwingshoogte/ hoogte:

de hoogte in meters van het hoogste punt van een bouwwerk, gemeten vanaf peil, met dien verstande, dat bij de meting van de bebouwingshoogte van een gebouw schoorstenen, lichtkoepels balkonhekken en dergelijke aan een gebouw ondergeschikte bouwdelen buiten toepassing blijven;

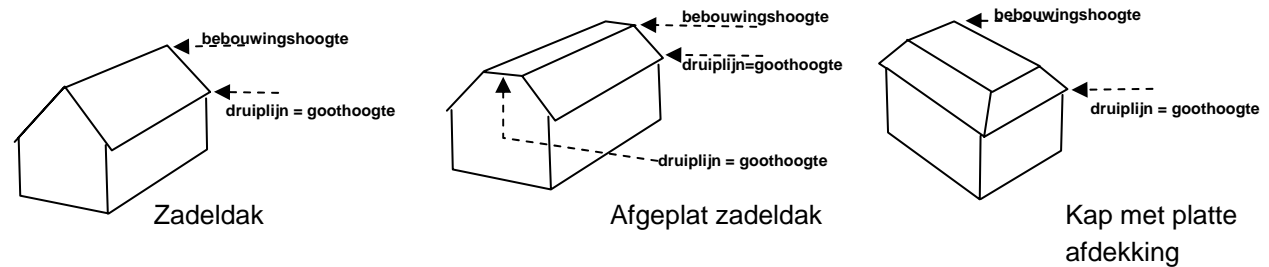
d. diepte van aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw:

de diepte van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw wordt loodrecht gemeten vanaf de gevel van het hoofdgebouw, waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd;

e. goothoogte:

de hoogte in meters van de druiplijn, de bovenkant van de goot, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel, gemeten vanaf peil;

Met onderstaande tekeningen is aangegeven wat wordt aangemerkt als goothoogte:

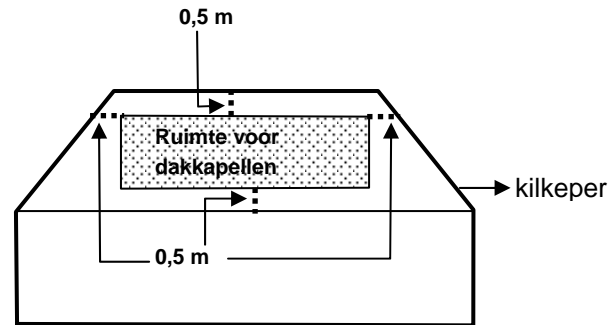


Dakkapellen kunnen in een bepaalde omvang invloed hebben op de goothoogte. Zolang dakkapellen een ondergeschikte toevoeging zijn aan het dakvlak, zal de bestaande goothoogte niet worden verhoogd. Dakkapellen kunnen echter van een zo grote omvang zijn – en dus niet meer ondergeschikt – dat feitelijk sprake is van een gootverhoging.

Dakkapellen zullen binnen onderstaande maatvoeringseisen moeten vallen om nog te kunnen worden aangemerkt als een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak. Een dakkapel die buiten deze maatvoeringseisen valt verhoogt de goothoogte. De maatvoeringseisen zijn afgestemd op wat bij de welstandstoetsing nog als dakkapel van ondergeschikte betekenis wordt aangemerkt.

*plaatsing en aantal:*

- minimaal 0,5 m dakvlak boven, onder en aan weerszijden van de dakkapel, afstand tot boven en onderkant dak verticaal gemeten, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de bovenzijde/dakrand van de dakkapel);
- bij plaatsing op een zijdakvlak afstand tot het voorerf (meestal de voorgevelrooilijn) minimaal 1 m;
- bij meerdere dakkapellen/dakramen een tussenruimte van minimaal 1 m;
- niet meer dan twee dakkapellen per woning op het betreffende dakvlak



*maatvoering:*

plat afgedekte dakkapellen:

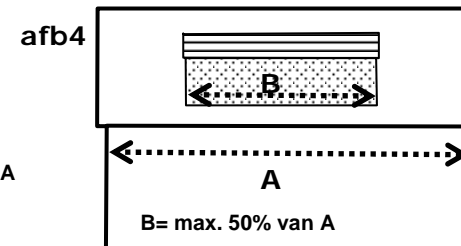
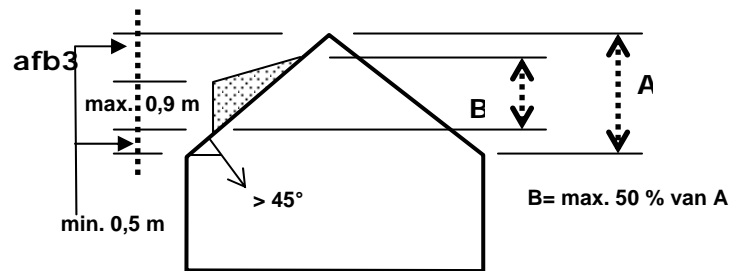
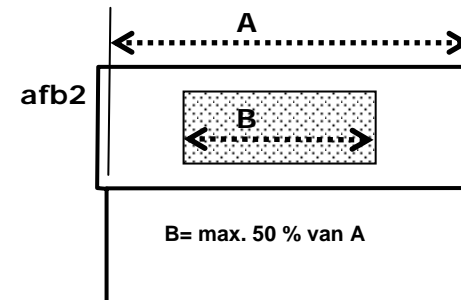
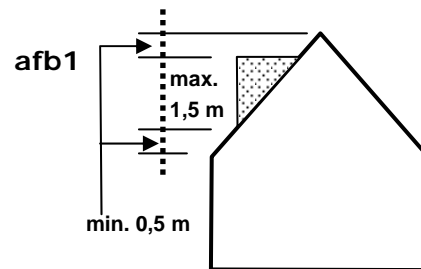
- hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1,5 m gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim (zie afbeelding 1);
- breedte in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de bovenzijde/dakrand van de dakkapel) (zie afbeelding 2);

aangekapte dakkapellen:

- afstand tussen de voet van de dakkapel en de gootlijn van de dakkapel maximaal 90 cm, totale hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak (zie afbeelding 3);
- breedte in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de bovenzijde/nok van de dakkapel) (zie afbeelding 4);

*vormgeving:*

- plat afgedekt of, bij een dakhelling groter dan 45° desgewenst een aangekapte dakkapel met een minimale dakhelling van 25°;



f. peil:

1. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein.

## PARAGRAAF II BESTEMMINGEN

### ARTIKEL 3. WOONDOELEINDEN

#### 3.1. Doeleindenomschrijving

De als “woondoeleinden” op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen en paden.

#### 3.2. Nadere detaillering van de doeleinden

**3.2.1.** Binnen de bestemming woondoeleinden is gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. de activiteit mag niet vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer zijn;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

*Aan huis verbonden beroeps- of  
bedrijfsactiviteit*



*Publieksaantrekkelijke beroeps- of bedrijfsactiviteit*

**3.2.2.** Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een publieksaantrekkelijke beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, kan uitsluitend worden toegestaan, indien vrijstelling ex artikel 3.5.4. wordt verleend.

*Bouwen onder peil*

**3.2.3.** Kelders zijn uitsluitend toegestaan onder hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen.

### **3.3. Bebouwing**

*Algemeen*

**3.3.1.** Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

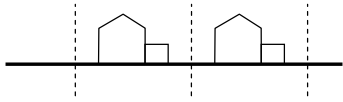
*Situering gebouwen*

**3.3.2.** Gebouwen dienen aan de volgende situeringseisen te voldoen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. mogen binnen de op de kaart als “ensemble” aangeduide zone erkers, garages en bergingen buiten het bouwvlak worden gesitueerd, mits er sprake is van een versterking van de ruimtelijke samenhang.

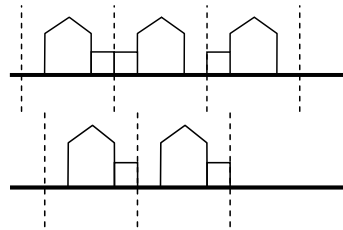
*Woningtypen*

**3.3.3.** Binnen de bestemming “woondoeleinden” is uitsluitend het woningtype toegestaan, dat voor het betreffende gebied is aangeduid op de kaart. Het betreft de volgende woningtypen met bijbehorende aanduidingen, waarbij de volgende afstand van hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens in acht genomen dient te worden:



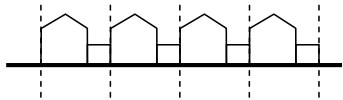
#### *Vrijstaand (ruim) (VR)*

De afstand van het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen gesitueerd vóór de achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, houden een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan van minimaal 3 m aan beide zijden.



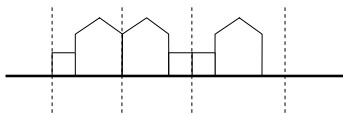
#### *Vrijstaand/ maximaal 2 geschakeld (V)*

De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan beide zijden minimaal 3 m te bedragen. Aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen, voor zover gelegen vóór de achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, slechts aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd; aan de andere zijde geldt voor aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van minimaal 3 m.



#### *Vrijstaand/geschakeld (VG)*

Het hoofdgebouw dient aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens te worden gesitueerd en aan de andere zijde op een afstand van minimaal 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens. Hoofdgebouwen mogen niet aan elkaar grenzen, maar moeten worden geschakeld door zijdelingse aan- en uitbouwen en/of aangebouwde bijgebouwen. Aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen in de zijdelingse perceelsgrens worden gesitueerd.

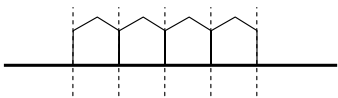


#### *Halfvrijstaand (H)*

Het hoofdgebouw dient te grenzen aan een ander hoofdgebouw en/of de aan- of uitbouwen en/of aangebouwde bijgebouwen van twee verschillende hoofdgebouwen grenzen aan elkaar, met dien verstande dat niet meer dan twee hoofdgebouwen aan elkaar mogen grenzen.

Aan één zijde dient de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m te bedragen.

In geval het een enkel hoofdgebouw betreft, al dan niet een hoeksituatie, geldt een afstand tot beide zijdelingse perceelsgrenzen van minimaal 3 m.



#### *Aaneengebouwd (A)*

Het hoofdgebouw maakt deel uit van een blok van meer dan twee aaneengebouwde hoofdgebouwen.

Voorzover de bestaande afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen kleiner zijn, dan geldt deze kleinere afstandsmaat als minimum.

#### *Hoofdgebouwen*

**3.3.4.** Voor de hoofdgebouwen gelden de volgende situerings- en maatvoeringseisen:

- a. Indien op de plankaart een voorgevelrooilijn is aangegeven, dient de bebouwing in die voorgevelrooilijn gesitueerd te worden.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven op de kaart.
- c. De bebouwingshoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven op de kaart.
- d. De dakhelling dient minimaal 20° en mag maximaal 55° bedragen, met dien verstande dat dit vereiste niet geldt voor maximaal 40% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.
- e. In afwijking van het bepaalde onder d. geldt het genoemde percentage niet voor de afdekking “kap met platte afdekking”.
- f. Het bepaalde onder d. geldt niet voorzover de op de kaart aangegeven goot- en bebouwingshoogte in één bouwvlak gelijk zijn aan elkaar.

*“Kap met platte afdekking” is beschreven in de wijze van meten*

**3.3.5.** Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende situerings- en maatvoeringseisen:

- a. Bijgebouwen, zijdelingse aan- en uitbouwen en zijdelingse overkappingen mogen uitsluitend worden gesitueerd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw met dien verstande dat binnen de op de kaart als “ensemble” aangeduide zone erkers, garages en bergingen buiten het bouwvlak mogen worden gesitueerd, mits er sprake is van een versterking van de ruimtelijke samenhang.
- b. De bebouwde oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tezamen mag in totaal maximaal 60 m<sup>2</sup> per bouwperceel bedragen.

*Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

Indien de oppervlakte van de gronden gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup>, dan mag, in afwijking van het voorgaande, de genoemde oppervlakte van 60 m<sup>2</sup> worden vermeerderd met 10% van deze overmaat met een maximum van in totaal 90 m<sup>2</sup>.

Indien de oppervlakte van het totale bouwperceel meer bedraagt dan 1000 m<sup>2</sup> en de oppervlakte van de gronden gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, meer bedraagt dan 500 m<sup>2</sup>, dan mag, in afwijking van het voorgaande, de genoemde oppervlakte van 90 m<sup>2</sup> worden vermeerderd met 10% van deze overmaat met een maximum van in totaal 120 m<sup>2</sup>.

- c. In aanvulling op het bepaalde onder b. geldt voor de gronden gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan dat minimaal 25 m<sup>2</sup> onbebouwd dient te blijven.
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e. De bebouwingshoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 m.
- f. Het dak mag ofwel bestaan uit een platdak ofwel uit een kap met een dakhelling van maximaal 55°.

*Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

**3.3.6.** Bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw mag maximaal 1m bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw mag maximaal 2m bedragen;
- c. de hoogte van pergola's mag maximaal 3 meter bedragen;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 2m bedragen.

### **3.4. Vrijstellingsbevoegdheid**

*Vrijstelling goot- en  
bebouwingshoogte aan- en  
uitbouwen en bijgebouwen*

**3.4.1.** Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.3.5. teneinde een grotere bebouwings- c.q. goothoogte van de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen toe te kunnen staan, indien en voorzover:

- a. vanwege de architectonische samenhang tussen hoofdgebouw en aan- en uitbouw en bijgebouw, een grotere bebouwings- c.q. goothoogte wenselijk is;
- b. de vrijstelling niet leidt tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven.

### **3.5. Gebruiksbeplanning**

*Gebruiksverbod*

**3.5.1.** Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken of te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

*Strijdig gebruik*

**3.5.2.** Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen voor zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. het gebruik van de in deze bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.

*Afhankelijke woonruimte  
mantelzorg*

- 3.5.3.** Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.5.2. onder a. en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
  - b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
  - c. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, met een maximale bebouwde oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
  - d. burgemeester en wethouders trekken de vrijstelling in, indien de bij het verlenen van de vrijstelling bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

*Vrijstelling publieksaantrekkelijke  
beroeps- of bedrijfsactiviteit aan  
huis*

- 3.5.4.** Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.5.2. onder b., teneinde binnen een woning en/of bijgebouwen de uitoefening van een publieksaantrekkelijke beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:
- a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor publieksaantrekkelijke beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
  - b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
  - c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
  - d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
  - e. de activiteit mag niet vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer zijn;
  - f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

*Vrijstelling meest doelmatige gebruik*

**3.5.5.** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 3.5.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

*Strafbepaling*

**3.5.6.** Overtreding van het bepaalde in 3.5.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2, van de Wet op de economische delicten.

## **ARTIKEL 4. VERKEERS- EN VERBLIJFSDOELEINDEN**

### **4.1. Doeleindenomschrijving**

De als “verkeers- en verblijfsdoeleinden” (V) op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen, voet- en fietspaden;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- sport- en spelvoorzieningen;
- verblijfsvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- beeldende kunstwerken;
- gedenktekens;
- retentievoorzieningen
- water;

één en ander met bijbehorende voorzieningen.

### **4.2. Bebouwing**

*Algemeen*

**4.2.1.** Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede gebouwtjes ten behoeve van de nutsvoorzieningen.

*Maatvoering bouwwerken*

**4.2.2.** De bouwwerken dienen aan het volgende te voldoen:

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m
- b. De hoogte van gedenktekens mag niet meer bedragen dan 2 m.



- c. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.
- d. De bebouwde oppervlakte van nutsgebouwtjes mag maximaal 15 m<sup>2</sup> bedragen en de bebouwingshoogte mag maximaal 3 m bedragen.

### **4.3. Gebruiksbe­paling**

#### *Gebruiksverbod*

**4.3.1.** Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken of te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

#### *Vrijstelling meest doelmatige gebruik*

**4.3.2.** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 4.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

#### *Strafbepaling*

**4.3.3.** Overtreding van het bepaalde in 4.3.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

## **ARTIKEL 5. GROENVOORZIENINGEN**

### **5.1. Doeleindenomschrijving**

De als “groenvoorzieningen” op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- beplantingen;
- paden;
- sport- en spelvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- beeldende kunstwerken;
- gedenktekens;
- retentievoorzieningen;
- wadi's;
- geluidwerende voorzieningen;
- water;
- verblijfsvoorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

### **5.2. Bebouwing**

*Algemeen*

**5.2.1.** Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

*Maatvoering bouwwerken*

**5.2.2.** De bouwwerken dienen aan het volgende te voldoen:

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. De hoogte van gedenktekens mag niet meer bedragen dan 2 m.

- c. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

### **5.3. Gebruiksbe­paling**

#### *Gebruiksverbod*

**5.3.1.** Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de zich daarop bevindende op­stallen te gebruiken of te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

#### *Vrijstelling meest doelmatige gebruik*

**5.3.2.** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 5.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

#### *Strafbepaling*

**5.3.3.** Overtreding van het bepaalde in 5.3.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

## **ARTIKEL 6. WATER**

### **6.1. Doeleindenomschrijving**

De als “water” op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor water met de bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen, brug.

### **6.2. Bebouwing**

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van deze bestemming met een hoogte van maximaal 4 m.

### **6.3. Gebruiksbeplanning**

**6.3.1.** Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken of te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

**6.3.2.** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 6.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

**6.3.3.** Overtreding van het bepaalde in 6.3.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

*Algemeen*

*Gebruiksverbod*

*Vrijstelling meest doelmatige gebruik*

*Strafbepaling*

## PARAGRAAF III AANVULLENDE BEPALINGEN

### ARTIKEL 7. ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID

*Vrijstelling maatvoering*

Burgemeester en wethouders kunnen, voorzover niet reeds op grond van een andere bepaling van dit plan vrijstelling kan worden verleend, vrijstelling verlenen van de op de kaart of in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, mits hierdoor geen onevenredig afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefklimaat en/of de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

### ARTIKEL 8. PROCEDUREREGELS

Vrijstelling en wijziging ex artikel **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..** en 0.

Bij het verlenen van vrijstelling overeenkomstig een in dit plan opgenomen vrijstellingsbevoegdheid – met uitzondering van de in Artikel 7 genoemde bevoegdheid – en de in **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..** en 0. opgenomen wijzigingsbevoegdheid, nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht.

- a. Het ontwerpbesluit strekkende tot vrijstelling ligt gedurende 2 weken ter inzage.
- b. De terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts op de in de gemeente gebruikelijke wijze.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen tegen het ontwerpbesluit kenbaar te maken bij burgemeester en wethouders.
- d. Burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt, de beslissing daaromtrent mede.

## **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. TITEL**

Het plan, waarvan deze voorschriften deel uitmaken, is genaamd:  
*“De Esrand Nederwetten”*