

BIJLAGE 1 tekst herziene voorschriften van Wipstrik

Artikel 1 - Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

22. erf:
de grond deel uitmakende van een bouwperceel, behorende bij één hoofdgebouw;

Artikel 7 - Eengezinshuizen (E)

1. Doeleindenomschrijving
 - a. De op de plankaart voor "eengezinshuizen" aangewezen gronden zijn bestemd voor eengezinshuizen met bijbehorende bebouwing en erven.
 - b. Het gebruik van een gedeelte van een woning en van bijgebouwen voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf is toegestaan, met dien verstande dat het gedeelte van de woning en de bijgebouwen dat voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt niet groter mag zijn dan 30% van het vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 50 m².
 - c. Een afwijkende bestemming van (een gedeelte van) een woning en van bijgebouwen voor een kantoor, dienstverlening, detailhandel of in afwijking van het bepaalde onder b voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf is alleen daar toegestaan en naast de bijgebouwen alleen in dat gedeelte van de woning, waar dat door middel van de aanduiding "afwijkende bestemming toegestaan" is aangegeven op de plankaart en in de in bijlage 1 van deze voorschriften opgenomen "lijst afwijkende bestemmingen".
 - d. Het gebruik voor een aan huis verbonden bedrijf is uitsluitend toegestaan voorzover het bedrijfsactiviteiten betreft, welke met "+" zijn aangegeven in de kolom "bedrijf aan huis" van de in bijlage 2 van deze voorschriften opgenomen "staat van bedrijfsactiviteiten".
2. Bebouwingsvoorschriften
 - a. Voor het bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak gelden de volgende bepalingen:
 1. er mogen hoofdgebouwen en bijgebouwen worden gebouwd;
 2. per hoofdgebouw dienen één (of meer) gevel(s) in de op de plankaart aangegeven bouwgrens, gelegen aan de wegzijde, te worden gebouwd;
 3. de goot- en nokhoogte van een gebouw mag niet meer dan de in het bouwvlak aangegeven hoogte bedragen;
 4. de kapvorm van op de plankaart als cultuurhistorisch waardevol aangeduide bebouwing dient gelijk te blijven aan de kapvorm, zoals die op de plankaart staat aangegeven;
 5.
 - a. de onderzijde van een dakkapel mag niet lager in het dakvlak geplaatst worden dan op 0,50 meter, gerekend vanaf de aanwezige goothoogte en gemeten over het dakvlak;
 - b. de breedte van een dakkapel mag niet meer bedragen dan drievijfde deel van het dakvlak;
 - c. dakkapellen aan de voorgevelzijde en zijgevelzijde van op de plankaart als cultuurhistorisch waardevol aangeduide bebouwing zijn niet toegestaan;

6.
 - a. de breedte van een erker aan de voorgevelzijde en zijgevelzijde mag niet meer bedragen dan drievijfde deel van de betreffende gevel van het hoofdgebouw;
 - b. erkers aan de voorgevelzijde en zijgevelzijde van op de plankaart als cultuurhistorisch waardevol aangeduide bebouwing zijn niet toegestaan.
 - b. Voor het bouwen van gebouwen buiten een bouwvlak gelden de volgende bepalingen:
 - 1 er mogen uitbreidingen van hoofdgebouwen en bijgebouwen worden gebouwd;
 - 2 de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen, welke gelegen zijn op het erf dat zich bevindt:
 - 1 binnen deze bestemming;
 - 2 buiten het bouwvlak;
 - 3 achter de naar de weg toegekeerde grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan;

mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van dat gedeelte van het erf tot een maximum van 75 m²;
 - 3 de goothoogte van een gebouw mag:

indien aangebouwd, maximaal de hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van de woning, en indien vrijstaand, maximaal 3 meter bedragen, terwijl de maximum nokhoogte 6 meter mag bedragen.
 - c. Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt dat de hoogte niet meer dan 2,50 meter mag bedragen.
3. Nadere eisen
Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 6), nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.
4. Vrijstelling voor andere bedrijfsactiviteiten
a. Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 6) vrijstelling verlenen van:
 1. het bepaalde in lid 1 sub d ten behoeve van een bedrijfsactiviteit, die niet in de staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt;
 2. het bepaalde in lid 1 sub d ten behoeve van een bedrijfsactiviteit, die is vermeld als niet toegestaan in de staat van bedrijfsactiviteiten;

indien:

 1. deze bedrijfsactiviteit wat betreft milieuhinder en / of verkeersaantrekkling kan worden gelijkgesteld met de krachtens de bepalingen van dit plan ter plaatse toelaatbare bedrijfsactiviteiten;
 2. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.- b. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in dit lid onder a, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 29.

5. Vrijstelling van de bebouwingsvoorschriften
a. Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 6) vrijstelling verlenen van:

 1. het bepaalde in de aanhef van lid 2 sub a en onder 2 en toestaan dat een bouwvlak wordt vergroot, mits de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
 2. het bepaalde in lid 2 sub a onder 2 en toestaan dat een gevel achter de op de plankaart aangegeven bouwgrens, gelegen aan de wegzijde, wordt gebouwd;

3. het bepaalde in lid 2 sub a onder 3 en toestaan dat de maximale goothoogte en / of de maximale nokhoogte van een gebouw wordt vergroot met maximaal 1 meter;
 4. het bepaalde in lid 2 sub a onder 5c. en toestaan dat dakkapellen aan de voorgevelzijde en / of zijgevelzijde worden gebouwd, mits het past in het stedenbouwkundig beeld en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gaafheid van de bebouwing;
 5. het bepaalde in lid 2 sub a onder 6b. en toestaan dat een erker aan de voorgevelzijde en / of zijgevelzijde wordt gebouwd, mits het past in het stedenbouwkundig beeld en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gaafheid van de bebouwing;
 6. het bepaalde in lid 2 sub b. onder 3 voor het toestaan van een grotere goothoogte en / of nokhoogte en daarbij toestaan dat de goothoogte van een vrijstaand gebouw wordt vergroot tot maximaal 4 meter en de nokhoogte van een gebouw wordt vergroot tot maximaal 7 meter.
- b. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in dit lid onder a, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 29.
6. Strijdig gebruik
Onder strijdig gebruik zoals bedoeld in artikel 27 lid 1 wordt voor deze bestemming in ieder geval verstaan:
- a. het gebruik van onbebouwd blijvende gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
 - b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
 - c. het gebruik van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats voor kampeermiddelen;
 - d. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf, hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkende bestemming van toepassing is;
 - e. het gebruik van gebouwen voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, tenzij het gedeelte dat voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt gebruikt, niet groter is dan 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen op het bouwperceel tot een maximum van 50 m².

Artikel 8 - Meergezinshuizen (M)

1. Doeleindenomschrijving
 - a. De op de plankaart voor "meergezinshuizen" aangewezen gronden zijn bestemd voor meergezinshuizen met bijbehorende bebouwing en erven.
 - b. Het gebruik van een gedeelte van een woning en van bijgebouwen voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf is toegestaan, met dien verstande dat het gedeelte van de woning en de bijgebouwen dat voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt niet groter mag zijn dan 30 % van het vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 50 m².
 - c. Daar, waar dat door middel van een aanduiding op de plankaart is aangegeven, zijn garageboxen op de begane grond, detailhandel op de begane grond of bijzondere doeleinden toegestaan.
 - d. Het gebruik voor een aan huis verbonden bedrijf is uitsluitend toegestaan voorzover het bedrijfsactiviteiten betreft, welke met "+" zijn aangegeven in de kolom "bedrijf aan huis" van de in bijlage 2 van deze voorschriften opgenomen "staat van bedrijfsactiviteiten".
2. Bebouwingsvoorschriften

- a. Voor het bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak gelden de volgende bepalingen:
 1. er mogen hoofdgebouwen en bijgebouwen worden gebouwd;
 2. per hoofdgebouw dienen één (of meer) gevel(s) in de op de plankaart aangegeven bouwgrens, gelegen aan de wegzijde, te worden gebouwd;
 3. de goot- en nokhoogte van een gebouw mag niet meer dan de in het bouwvlak aangegeven hoogte bedragen;
 4. ter plaatse, waar op de plankaart een aanduiding voor een onderdoorgang staat aangegeven, dient een overbouwde doorgang door de bebouwing te worden vrijgehouden ten behoeve van een langzaamverkeersverbinding en / of een autodoorgang.
 - b. Voor het bouwen van gebouwen buiten een bouwvlak gelden de volgende bepalingen:
 1. er mogen uitbreidingen van hoofdgebouwen en bijgebouwen worden gebouwd;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen ten behoeve van een afzonderlijke woning mag maximaal 25 m² per woning bedragen;
 3. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% van het bestemmingsvlak buiten het bouwvlak;
 4. de goothoogte van een gebouw mag:
indien aangebouwd, maximaal de hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, en indien vrijstaand, maximaal 3 meter bedragen, terwijl de maximum hoogte 6 meter mag bedragen.
 - c. Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt dat de hoogte niet meer dan 2,50 meter.
3. Nadere eisen
Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 6 van deze voorschriften), nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.
4. Vrijstelling voor andere bedrijfsactiviteiten
a. Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 6) vrijstelling verlenen van:
 1. het bepaalde in lid 1 sub d ten behoeve van een bedrijfsactiviteit, die niet in de staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt;
 2. het bepaalde in lid 1 sub d ten behoeve van een bedrijfsactiviteit, die niet is vermeld als toelaatbaar in de staat van bedrijfsactiviteiten;indien:
 1. deze bedrijfsactiviteit wat betreft milieuhinder en / of verkeersaanrekkende kan worden gelijkgesteld met de krachtens de bepalingen van dit plan ter plaatse toelaatbare bedrijfsactiviteiten;
 2. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- b. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in dit lid onder a, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 29.
5. Vrijstelling van de bebouwingsvoorschriften
a. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:
 1. het bepaalde in de aanhef van lid 2 sub a en onder 2 en toestaan dat liftschachten (gedeeltelijk) buiten het bouwvlak worden gebouwd;
 2. het bepaalde in lid 2 sub b onder 4 voor het toestaan van een grotere goothoogte en/of nokhoogte en daarbij toestaan dat de goothoogte van een vrijstaand gebouw wordt vergroot tot maximaal 4 meter en de nokhoogte van een gebouw wordt vergroot tot maximaal 7 meter.

- b. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in dit lid onder a, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 29.

6. Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik zoals bedoeld in artikel 27 lid 1 wordt voor deze bestemming in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van onbebouwd blijvende gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats voor kampeermiddelen;
- d. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf, hoe gering ook van omvang;
- e. het gebruik van gebouwen voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, tenzij het gedeelte dat voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt gebruikt, niet groter is dan 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen op het bouwperceel tot een maximum van 50 m².

7. Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 6), de bestemming ter plaatse van het meest zuidelijk gelegen bouwblok aan de oostzijde van de Betje Wolffstraat te wijzigen in de bestemming "Eengezinshuizen", indien de noodzaak van het gebruik van de gronden voor meergezinshuizen ter plaatse in redelijkheid niet meer aanwezig is, waarbij geldt, dat voldaan wordt aan de parkeernorm ingevolge de bouwverordening en dat geen sprake zal zijn van een onevenredige toename van de parkeerdruk in het openbaar gebied.
- b. Voor deze bestemmingswijziging geldt, dat de maximale goothoogte en de maximale nokhoogte van de bebouwing niet mag worden gewijzigd.
- c. De afwijkende bestemming "bijzondere doeleinden" mag worden gehandhaafd.
- d. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in dit lid onder a, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 29.