

Regels voor het bouwvlak

1. Het hoofdgebouw dient in het bouwvlak te worden gebouwd en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd. Garageboxen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd.
2. In afwijking van het bepaalde onder a. geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw 1' zowel hoofdgebouwen als bijgebouwen in het bouwvlak gebouwd dienen te worden met dien verstande dat:
 1. bij een bouwperceel met een oppervlakte kleiner dan of gelijk aan 1000 m² mag:
 1. maximaal 20% van het bouwperceel bebouwd worden met een hoofdgebouw;
 2. maximaal 20% van het bouwperceel bebouwd worden met een bijbouw;
 2. bij een bouwperceel met een oppervlakte groter dan 1000 m² mag:
 1. maximaal 25% van het bouwperceel bebouwd worden met een hoofdgebouw;
 2. maximaal 25% van het bouwperceel bebouwd worden met een bijbouw;
3. Per bouwvlak mogen niet meer woningen worden opgericht dan het aantal woningen dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
4. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw 1' en 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw 2' mag, in afwijking van het bepaalde onder c, het aantal woningen per bouwvlak niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven uitgezonderd:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' waar in plaats van gestapelde woningen ook een woon-zorgcomplex is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' in combinatie met de aanduiding 'twee-aaneen' mogen voor één vrijstaande woning ook twee aangebouwde woningen worden gebouwd. Dit betekent dat ter plaatse maximaal 6 vrijstaande woningen of maximaal 12 twee-aaneengebouwde woningen dan wel een combinatie daarvan is toegestaan.
5. Woningplitsing is niet toegestaan uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' in combinatie met de aanduiding 'twee-aaneen'. Dit overeenkomstig het bepaald onder d sub 2.
6. In het bouwvlak mag in niet meer dan twee bouwlagen worden gebouwd, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' en 'garage' waar een afwijkend aantal bouwlagen is toegestaan.
7. Ter plaatse van de aanduiding 'garage' mag in niet meer dan één bouwlaag worden gebouwd.
8. De hoogte van een bouwlaag bedraagt maximaal 3,50 m.
9. De voorgevel wordt voor ten minste voor 70% in de naar de weg gekeerde bouwgrens gebouwd.
10. De voorgevelbreedte van de woning bedraagt ten minste 5,50 m.
11. De woningen mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw 1' plat of met een kap van minimaal 30° en ten hoogste 60° worden afgedekt.
12. De goothoogte van een woning mag maximaal 6,50 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' de aangeduide maximale goothoogte geldt.
13. De bouwhoogte bedraagt maximaal 12,50 m., met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de aangeduide maximale bouwhoogte geldt en behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garageboxen' waar de bouwhoogte maximaal 3,50 m. bedraagt.

14. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw 1' en 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw 2' dient indien niet in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, ten minste 3,00 m. uit de erfscheiding wordt gebouwd

Beroep aan huis

Het verbod om de voor 'Wonen' aangewezen gronden en opstallen te gebruiken als beroepsmatige werk- en/of opslagruimte is niet van toepassing op het gebruik van ruimten binnen de woning of in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. ten minste 50% van het verblijfsgebied met woonfunctie van de woning gehandhaafd blijft alsmede bij woningen met een verblijfsgebied van minder dan 240 m² een verblijfsgebied met woonfunctie van 120 m² behouden blijft;
2. degene die de activiteiten uitvoert uitsluitend de bewoner van de woning is;
3. dit gebruik mag geen ernstige of onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
4. op eigen terrein in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien overeenkomstig het gemeentelijke parkeerbeleid;
5. er mag geen detailhandel plaatsvinden.

Bed & breakfast

Naast de woonfunctie is een bed & breakfast toegelaten mits:

1. de bed & breakfast wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing;
2. de bed & breakfast niet beschikt over een eigen kookgelegenheid;
3. maximaal 4 bedden voor de bed & breakfast aanwezig zijn;
4. minimaal 2 parkeerplaatsen voor de bed & breakfast op eigen terrein aanwezig zijn.

Bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Regels voor bijgebouwen

1. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
2. De oppervlakte van alle bijgebouwen bedraagt maximaal 80m², met dien verstande dat:
 1. indien het perceelsoppervlakte bestemd voor bijgebouwen minder dan 175m² bedraagt mag ten hoogste 40% van het perceel (bestemd voor bijgebouwen) worden bebouwd;
 2. indien het oppervlak van het bijbehorende perceel meer dan 1.000m² bedraagt mag ten hoogste 110m² aan bijgebouwen wordt opgericht;
 3. indien het bijgebouw gebruikt wordt ten behoeve van een praktijkvestiging (aan huis gebonden beroep) dan wel ten behoeve van de uitoefening van een consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteit mag 110m² aan bijgebouwen worden opgericht.

3. Bijgebouwen mogen worden opgericht in de zijdelingse perceelsgrens dan wel 2 m. uit de zijdelingse perceelsgrens.
4. Bij vrijstaande woningen wordt in principe slechts aan één zijde van het hoofdgebouw een bijgebouw opgericht, met dien verstande dat hiervan door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken mits bijgebouwen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd of ten minste aan één zijde een afstand van 2 m. tot de zijdelingse perceelsgrens in acht wordt genomen.
5. De goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 m.
6. Bijgebouwen worden plat of met een schuin dak afgedekt met een dakhelling van ten hoogste 60°.

Overige regels voor bebouwing

1. Het bouwvlak en het vlak met de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mogen niet door bebouwing worden overschreden, met uitzondering van overschrijding ten behoeve van:
 1. de bouw van erkers, over een breedte van 70% van de naar de weg gekeerde bouwgrens, mits de diepte van de erker niet meer bedraagt dan 1,50 m., de bouwhoogte van de erker niet meer bedraagt dan de hoogte van de 1^e bouwlaag van het hoofdgebouw en de afstand tot de bestemming Verkeer niet minder dan 3,00 m. bedraagt;
 2. aansluitende luifels boven de voordeur en kappen op erkers, mits deze vanuit het stedenbouwkundig beeld en afmetingen van ondergeschikte betekenis zijn en de afstand tot de bestemming Verkeer niet minder dan 3,00 m. bedraagt;
 3. de bouw van een carport mits deze niet meer dan 1,5 m. voor de voorgevel is gelegen, de bouwhoogte maximaal 3,0 m. bedraagt en de afstand tot de bestemming 'Verkeer' niet minder dan 3,00 m. bedraagt;
 4. ondergeschikte onderdelen van het gebouw, als schoorstenen, lichtkoepels en antennes, met uitzondering van liftopbouwen en luchtbehandelingsinstallaties.
2. Ter plaatse van het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' bedraagt de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3,50 m., met uitzondering van erfafscheidingen.
3. Ter plaatse van het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2,00 m.
4. Buiten het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 1,00 m., uitgezonderd ter plaatse van hoekpercelen. Hiervoor geldt het bepaalde onder e.
5. Bij hoekpercelen bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen, buiten het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen', maximaal 2,00 m., onder de voorwaarden dat:
 1. de erfafscheiding 3,00 m. achter de voorgevel van de woning is gelegen en haaks op de woning staat;
 2. de afstand van de erfafscheiding tot de zijdelingse perceelsgrens 0,5 m. bedraagt;
6. De bouwhoogte van voorzieningen voor verlichting en vlaggenmasten bedraagt maximaal 10,00 m.

Beoordelingscriteria 'Historisch lint'

Het deelgebied 'Historisch lint' omvat linten in- en aansluitend aan de historische kernen, alsmede zelfstandige buurtschappen en bebouwingsconcentraties. De historische linten worden weergegeven op de kaart (Bijlage 3).

Gebiedskarakteristiek

De gebieden bestaan uit een historisch lintpatroon met daaromheen in meer of mindere mate straten met decenniumwoningen. De lintbebouwing bestaat veelal uit betrekkelijk gesloten straatwanden en een smal meanderend wegprofiel met kleinschalige bebouwing en een structuur van doorzichten. De inrichting van het openbare gebied ondersteunt de belevingswaarde en de karakteristieke beeldwerking.

De bebouwing in de linten bevat vaak karakteristieke oudere bebouwing afgewisseld met latere invullingen. De historische bebouwing vormt qua maat en vormgeving een kleinschalige basisstructuur. De decenniuminvullingen zijn sterk afwijkend in vormgeving. Qua schaal en korrel sluiten ze redelijk aan op de bestaande basisstructuur. De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur- en materiaalgebruik zijn overwegend (rode) baksteen en natuursteen.

Waardering

Het gebied is gevoelig voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit door de bestaande kwaliteit (herkenbare en beeldbepalende structuur) en de ruimtelijke dynamiek van het oudere gebied in samenspel met de lintbebouwing. Recentere ontwikkelingen en/of toevoegingen zijn vaak minder gevoelig qua ruimtelijke kwaliteit maar dragen wel bij aan de belevingswaarde van de kern.

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit is gericht op het beschermen en instandhouden van de bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen in hoge mate afgestemd te zijn op de kleinschalige basisstructuur. Zichtlijnen vanuit het landschap dienen in de overweging te worden betrokken. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de randzones, de overgang naar het minder dicht bebouwde (agrarisch) gebied en relatief grootschalige (agrarische) bedrijven.

Gebiedsgerichte criteria

Algemeen

1. Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van de lintbebouwing.
2. Ontwikkelingen moeten worden gerelateerd aan de bestaande beeldvorm en stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringend gebied, met extra aandacht voor vernieuwing.
3. Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient te worden voorkomen.
4. Bijzondere aandacht voor de gebiedseigen structuur van openheid.
5. Optimaliseren van de gebiedseigen kwaliteit: vanuit landschap en openbare ruimte de beleving van uitzichten op gebouwen te optimaliseren.

Bebouwing en situering

1. Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur.
2. Oriëntatie van bebouwing op de hoofdstructuur.
3. Bijgebouwen anders dan aan de achterzijden van gebouwen dienen eveneens getoetst te worden aan de beoordelingscriteria.

4. Aansluiten bij rooilijnpatroon; plaatselijk eenduidig of juist met verspringing.

Maatvoering en vormgeving

1. Vernieuwende bouwplannen qua verschijningsvorm en belevingswaarde afstemmen op de stedenbouwkundige structuur en korrelgrootte, waarbij accenten toegestaan kunnen worden die positief afwijken op een of twee punten van de bestaande stedenbouwkundige context.
2. Het overwegend kleinschalig beeld dient te worden gerespecteerd.

Detaillering

1. Gesloten gevelwanden.
2. Verticale gevelgeleding.

Kleur- en materiaalgebruik

1. Structuur materiaal: baksteen, hout, terughoudende toepassing van plaatmateriaal en panelen.
2. Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (rode baksteen, streekeigen natuursteen, gesmoorde pannen en aanverwanten). Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle synthetische kleuren