

## Bijlage 5 omgevingsplanvoorschriften

Bestemmingsplanvoorschriften voor zover deze van toepassing zijn op de te verkopen kavels  
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: etc etc

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

met de daarbijbehorende:

- c. nutsvoorzieningen;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

#### 3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. een hoofdgebouw moet in de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
- d. het aantal te bouwen woonhuizen mag per bouwvlak niet meer bedragen dan elf;
- e. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen te bouwen hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 3,00 m te bedragen;
- f. de goot- en bouwhoogte van een gebouw bedraagt ten hoogste 4 respectievelijk 9 meter;
- g. de dakhelling van een woonhuis bedraagt minimaal 30 en maximaal 60 graden;

#### 3.2.2 Ondergeschikte bebouwing

Voor het bouwen van ondergeschikte bebouwing ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:

- a. ondergeschikte bebouwing wordt gebouwd binnen een bouwvlak dan wel op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'erf';
- b. ondergeschikte bebouwing wordt ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw (of het verlengde daarvan) gebouwd;
- c. de goothoogte van ondergeschikte bebouwing bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- d. de bouwhoogte van ondergeschikte bebouwing mag niet meer bedragen dan:
  - 1. 6,50 m, indien in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, en;
  - 2. de bouwhoogte van een punt in een denkbeeldige lijn van 45°, getrokken vanuit een punt op 3,00 m bouwhoogte op de zijdelingse perceelgrens, met dien verstande dat geen deel van de kap zich buiten deze denkbeeldige lijn mag bevinden; en
  - 3. de bouwhoogte van het hoofdgebouw minus minimaal 1,00 m;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van ondergeschikte bebouwing bedraagt:
  - 1. ten hoogste 100 m<sup>2</sup> per bouwperceel, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd.

#### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 8 m;

- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5,5 m.

### 3.3 Bouw- en woonrijp maken

Werkzaamheden ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken zijn toegestaan.

1. Onder bouwrijp maken wordt verstaand het uitvoeren van werken en werkzaamheden gericht op het geschikt maken van locaties om te bouwen, waaronder:
  - a. het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels;
  - b. het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein;
  - c. het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
  - d. het dempen van sloten en watergangen;
  - e. het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
  - f. het afvoeren van grondwater;
  - g. het aanleggen van duikers, rioleringen en gemalen, kabels en (pers)leidingen;
  - h. het aanleggen van bouwwegen;
  - i. het aanleggen en inrichten van bouwpercelen, met uitzondering van het aanbrengen van funderingen en bijbehorende werkzaamheden.
2. Onder 'woonrijp maken' wordt verstaan het uitvoeren van werken en werkzaamheden voor het inrichten en herinrichten van de openbare ruimte, waaronder:
  - a. het aanleggen en aanpassen van wegen en pleinen met bijbehorende verkeers- en verkeersregulerende voorzieningen;
  - b. het aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
  - c. het plaatsen van straatmeubilair, speelvoorzieningen, hondentoiletten, sierende elementen en afrastering;
  - d. het aanleggen van groenvoorzieningen;
  - e. het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze vergunning wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, tenzij het detailhandel bij een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit betreft, in welk geval detailhandel is toegestaan die als nevenactiviteit beperkt blijft tot de verkoop van producten die een directe relatie hebben met het beroep of de activiteit of producten die binnen het beroep of de activiteit vervaardigd worden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie en/of horeca, anders dan bedoeld in bijlage 1 Lijst met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

## **Begrippen**

### **1. aan-huis-verbonden beroep:**

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

### **2. achtererfgebied:**

gebouwerf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen;

### **3. bed and breakfast:**

een kleinschalige verblijfsvoorziening zonder keuken, die een ondergeschikt deel uitmaakt van een woning of is gevestigd in ondergeschikte bebouwing, voor uitsluitend logies en ontbijt tegen betaling, die wordt gerund door de eigenaar en hoofdbewoner van het perceel.

### **4. beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:**

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

### **5. bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

### **6. bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

### **7. bouwperceel:**

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

### **8. bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

### **9. bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

### **10. bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

### **11. dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

### **12. detailhandel:**

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

### **13. dienstverlening:**

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

**14. gebouw:**

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

**15. gebouwerf:**

bebouwd of onbebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

**16. hoofdgebouw:**

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

**17. horeca:**

een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

**18. kap:**

een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5° met het horizontale vlak;

**19. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:**

de in bijlage 1 genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

**20. nutsvoorziening:**

een voorziening ten behoeve van milieuvoorzieningen, de telecommunicatie, de waterhuishouding, natuurbeheer en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval wordt verstaan bergbezinkbassins, centrale voorzieningen voor de afvalinzameling en zendmasten;

**21. nutsgebouw:**

een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations en gemalen;

**22. ondergeschikte bebouwing:**

- a. ondergeschikte gebouwen of delen van gebouwen;
- b. een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overkapping en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omsloten;

**23. ondergeschikte gebouwen of delen van gebouwen:**

- a. een gebouw dat als afzonderlijke ruimte dan wel als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;
- b. een op zichzelf staand gebouw, dat gelet op de bestemming en door zijn ligging en/of architectonische verschijningsvorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

**24. peil:**

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
  - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
  - de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd:
  - het Normaal Amsterdams Peil;

- d. in het geval de hoogte van het terrein op een perceel grote verschillen vertoont:  
- de door Burgemeester en Wethouders bepaalde hoogte;

**25. woonhuis:**

een gebouw, dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

**26. woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

**Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**2.1 de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens:**

tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand het kortst is;

**2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

**2.3 de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

**2.4 de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

**2.5 de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

**2.6 de oppervlakte van een bouwwerk, niet bedoeld een overkapping:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

**2.7 de oppervlakte van een overkapping:**

tussen de buitenwerkse constructiedelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

## **Lijst met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

### **Kledingmakerij, zoals:**

(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf  
woningstofferderij

### **Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:**

schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf

### **Reparatiebedrijfjes, zoals:**

schoen-/lederwarenreparatiebedrijf  
uurwerkreparatiebedrijf  
goud- en zilverwerkreparatiebedrijf  
reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen  
reparatie van muziekinstrumenten  
In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.

### **Advies- en ontwerpbureaus, zoals:**

reclame ontwerp  
grafisch ontwerp  
architect

### **(Zakelijke) dienstverlening, zoals:**

notaris  
advocaat  
accountant  
assurantie-/verzekeringsbemiddeling  
exploitatie en handel in onroerende zaken  
ICT bedrijven  
webwinkels waar de verkoop van goederen uitsluitend plaatsvindt via internet

### **Overige dienstverlening, zoals:**

kappersbedrijf  
schoonheidssalon  
pedicure

### **Onderwijs, zoals:**

autorijsschool  
onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium

### **Detailhandel:**

productiegebonden detailhandel

### **Horeca:**

bed and breakfast  
theetuin

dan wel naar aard, omvang, schaal en ruimtelijke uitstraling vergelijkbare vormen van kleinschalige bedrijvigheid.