



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Ulvenhout, Molenstraat 11'

Aantal bijlagen: 6

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Ulvenhout, Molenstraat 11' naar voren gebrachte zienswijze overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Ulvenhout, Molenstraat 11' d.d. oktober 2022 ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Ulvenhout, Molenstraat 11' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP202226005-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Ulvenhout, Molenstraat 11' in bijgevoegd raadsvoorstel;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Portefeuillehouder:
Weth. Quaars

Samenvatting

Bestemmingsplan

Aanleiding voor het bestemmingsplan is dat er een initiatiefplan is ingediend om medewerking te verlenen aan de bouw van drie woningen en de omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere woning aan de Molenstraat 11 in Ulvenhout.

Op 29 oktober 2019 is besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit initiatiefplan. Vervolgens is het initiatiefplan aangepast aan de gestelde voorwaarden en is op basis hiervan het ontwerp bestemmingsplan met de benodigde onderzoeken opgesteld.

Het initiatiefplan past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Ulvenhout', waarin de locatie de bestemming 'Bedrijf' heeft. Binnen deze bestemming is de realisatie van woningen niet toegestaan.

Om aan deze ontwikkeling medewerking te kunnen verlenen, dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ulvenhout, Molenstraat 11' heeft van 17 juni 2022 tot en met 28 juli 2022 ter inzage gelegen. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Er is één zienswijze naar voren gebracht. De zienswijze is in de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Ulvenhout, Molenstraat 11' samengevat weergegeven. Bij iedere samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn drie ambtshalve aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpplan, deze aanpassingen zijn opgenomen in het raadsvoorstel.

Kostenverhaal

Tussen de gemeente Breda en de ontwikkelaar is op 19 mei 2022 een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over onder meer de plankosten. Besloten kan daarom worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.

Beoogd effect van het besluit

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Ulvenhout, Molenstraat 11' biedt een juridisch kader om drie woningen te realiseren en om de bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woning. Deze toevoeging voorziet in een provinciale, regionale en gemeentelijke behoefte aan meer woningen in het bestaand stedelijk gebied. Het plan past daarmee in het relevante provinciale en gemeentelijke beleidskader.



Kostenverhaal

Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Uitvoering van het besluit

Bevoegd gezag

De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de afdeling Veiligheid en Leefomgeving te zijner tijd de omgevingsvergunning verlenen.

Vooroverleg

Het wettelijk verplicht vooroverleg is gevoerd met onder andere de provincie, het waterschap Brabantse Delta en de overige betrokken instanties. De reactie van de genoemde instanties zijn, daar waar nodig, verwerkt in het bestemmingsplan en de samenvatting ervan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Communicatie en participatie

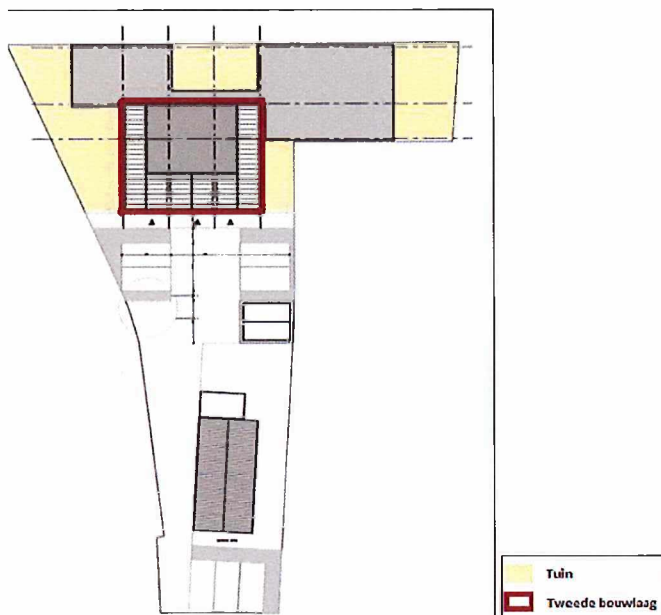
Voor participatie met de directe omgeving is voor het plan een participatieverslag opgesteld. Hierin is beschreven dat gekozen is voor participatieniveau 1: raadplegen. Initiatiefnemer heeft omwonenden reeds vroegtijdig betrokken bij het plan en geïnformeerd over het project. Hieruit blijkt dat omwonenden, onder voorwaarden positief gereageerd hebben op de beoogde ontwikkeling. De reeds gevoerde gesprekken met de omwonenden hebben geleid tot aanpassingen in het plan, zoals de gewijzigde afstand van bebouwing tot de omliggende percelen.

De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd in het Gemeenteblad en via overheid.nl. Omwonenden zijn via een Breda Bericht geïnformeerd over de procedure. Eén omwonende is het niet eens met de voorgenomen ontwikkeling en heeft hierover een zienswijze ingediend. De zienswijze die tijdens de terinzagelegging naar voren is gebracht heeft niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Er is één ambtshalve aanpassing doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpplan, deze aanpassing is opgenomen in het raadsvoorstel. Aan de raad wordt nu de vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan 'Ulvenhout, Molenstraat 11' voorgelegd.

Motivering

Bouwplan

Initiatiefnemer is voornemens om het garagebedrijf aan de Molenstraat 11 te Ulvenhout te beëindigen en om de bijbehorende bedrijfsbebouwing te slopen. De bestaande bedrijfswoning zal worden omgezet naar een reguliere burgerwoning. Aan de achterzijde van de Molenstraat 11 worden drie levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Het basisprincipe bij kavels aan historische bebouwingslinten is het in stand laten van de bestaande woonpercelen aan het lint met achtertuinen en daarnaast een terughoudende grondhouding in het toestaan van nieuwe (woon)bebouwing op het achtererfgebied. Aan een ontwikkeling achterop een kavel aan een historische bebouwingslint kan alleen medewerking worden verleend, als er sprake is van een kwaliteitsverbetering, bijvoorbeeld door het opruimen van bedrijfsbebouwing, het verminderen van bebouwd oppervlak en/of een bodemsanering en het daarvoor terugbrengen van een kwalitatief goede invulling van het plangebied, bijvoorbeeld door meer ruimte voor groen. Door het saneren van de aanwezige bedrijfsbebouwing is er voor de Molenstraat 11 sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waardoor bebouwing in beperkte vorm toestaan kan worden op het achtererfgebied. Het verminderen van het verhard oppervlak, middels de aanleg van tuinen bij de bestaande bedrijfswoning en de beoogde woningen, zal tevens bijdragen aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Er zal circa 450 m² bedrijfsbebouwing gesloopt gaan worden en er komt circa 400 m² nieuwe bebouwing voor terug. De drie nieuwe woningen bestaan in de basis uit één bouwlaag waarin alle voorzieningen aanwezig zijn, deels aangevuld met een tweede bouwlaag waarin een extra slaapkamer is voorzien. De tweede bouwlaag ligt, in verband met privacy, op voldoende afstand van de omliggende percelen. De hoogte van de woningen wordt in totaal maximaal zes meter. De bestaande bedrijfswoning wordt voorzien van een achtertuin, die aansluit op de woonstructuur in de directe omgeving. Dit draagt ook bij aan een verbetering van de woonkwaliteit. Navolgend is een situatietekening opgenomen van het plangebied.



Situatietekening plangebied.

Toetsing gemeentelijk beleid

De gemeenteraad van Breda heeft op 21 oktober 2021 de 'Omgevingsvisie Breda 2040' vastgesteld. De stad staat voor grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energie transitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De verwachting is dat, in de periode tot 2040, 25.000 woningen worden bijgebouwd, waarvan 90% binnen de bebouwde kom. Dit is ook nodig, want de verwachting is dat het inwoneraantal zal toenemen van 184.000 in 2021 naar 215.000 in 2040. In de dorpen zijn vergrijzing en individualisering belangrijke ontwikkelingen die invloed hebben op de woonbehoeften. De gemeente zet zich in op de bouw van betaalbare woningen voor starters en woningen die doorstroming mogelijk maken. Dit beleid is verder uitgewerkt in de Woonvisie Breda en in de gebiedsprofielen waarin een perspectief is opgenomen dat op hoofdlijnen de richting aangeeft voor de wijken en buurten in de stad.

In het beleid is onder andere als doel opgenomen dat woningen levensloopbestendig dienen te worden, omdat het aantal ouderen toeneemt en er te weinig woningen zijn die geschikt zijn voor ouderen. De opgave om woningen levensloopbestendig te maken concentreert zich vooral in de dorpen, in de dorpen lijkt het aanbod op levensloopbestendige woningen het meest krap. In Ulvenhout woont zelfs het hoogste percentage ouderen. De bouw van drie levensloopbestendige woningen met patio sluit dan ook aan bij de gewenste woningbouw voor de oudere doelgroep. Door het realiseren van dit woningtype worden de empty-nesters in staat gesteld zo lang mogelijk zelfstandig te wonen en mee te doen in de maatschappij. De beoogde woningen sluiten hiermee aan bij de woonbehoefte. Het beëindigen van het garagebedrijf en het saneren van de bijbehorende bedrijfsgebouwen zal ook bijdragen aan een verbetering van de omgevingskwaliteit. In de bestaande situatie is het gehele plangebied voorzien van erfverharding. In de beoogde situatie zullen patio's behorende bij de woningen worden gerealiseerd, waardoor meer ruimte voor groen zal komen en het bebouwd oppervlak zal afnemen ten opzichte van de bestaande situatie.

Duurzaamheid

De woningen worden gebouwd volgens een duurzaam principe en zijn volledig gasloos en energieneutraal.



Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ulvenhout, Molenstraat 11' heeft van 17 juni 2022 tot en met 28 juli 2022 ter inzage gelegen. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Er is één zienswijze naar voren gebracht. Deze zienswijze heeft onder andere betrekking op ruimtelijke kwaliteit en initiatiefnemer wil zelf ook de mogelijkheid krijgen om twee woningen in zijn achtertuin te bouwen. De zienswijze is in de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Ulvenhout, Molenstraat 11' samengevat weergegeven.

Bij ieder punt van de zienswijze is de reactie van de gemeente opgenomen. De zienswijze is ongegrond en heeft niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

B. Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Ulvenhout, Molenstraat 11'

In het bestemmingsplan zijn drie ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpplan. De wijzigingen betreffen:

Regels

- Artikel 3.2.2 onder a is als volgt aangepast worden: "De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter." (dit was 1 meter)
- Artikel 5.2.3 is als volgt aangepast: (lid a was nog niet opgenomen, lid b is aangepast en de overige leden zijn door genummerd)

5.2.3 AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN

- a. Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-grondgebonden woningen' zijn aan- en uitbouwen toegestaan met een maximum bouwhoogte van 3 meter
- b. Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfswoning' zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan en hierbij gelden de bouwregels onder 5.2.3 onder c tot met g;
- c. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. carports en overkappingen, die achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan mogen worden gebouwd;
 2. geringe uitbreidingen zoals erkers, entreepartijen en balkons met maximaal 1 meter diep over een breedte van maximaal de breedte van het hoofdgebouw minus 2 meter.
- d. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen in de zijdelingse bouwperceelgrens worden gebouwd dan wel op een minimum afstand van 1 meter van deze grens.
- e. De maximum goot- en bouwhoogte mag respectievelijk 3 en 5 meter bedragen.
- f. In afwijking van onderdeel d, mag een zijdelings aangebouwde aan- en uitbouw of aangebouwd bijgebouw worden uitgebreid met ten hoogste 1 bouwlaag, met dien verstande dat de uitbreiding plaatsvindt onder het dakvlak en tenminste 2 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan.
- g. Vrijstaande bijgebouwen mogen worden gebouwd tot een gezamenlijk oppervlak van 60 m².

Verbeelding

- Voor het bouwvlak op het achter terrein zal een aanduiding voor het maximaal aantal wooneenheden van 3 woningen opgenomen worden. (de verwijzing naar deze aanduiding was al wel opgenomen in de regels, echter de aanduiding voor maximaal 3 woningen op het achterterrein was abusievelijk niet opgenomen op de verbeelding)

Juridisch

Consequenties

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wro opnieuw aan de provincie voorgelegd, omdat wijzigingen in zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Vervolgens kan het vastgestelde bestemmingsplan worden bekendgemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep tegen het bestemmingsplan instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij naast beroepschriften ook verzoeken om voorlopige voorzieningen worden ingediend. Een verzoek om voorlopige voorziening heeft een schorsende werking, dus treedt het besluit waartegen een voorlopige voorziening is ingesteld, pas in werking nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening heeft afgewezen vanwege het ontbreken van een spoedeisend belang aan de zijde van appellant(en). Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan een omgevingsvergunning worden verleend.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Bekendmaking

Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zullen gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven via de website www.officialebekendmakingen.nl.

Financieel

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal op afdoende wijze is vastgelegd. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

Risicomanagement

Er zijn geen relevante risico's te benoemen die voortvloeien uit het voorgestelde besluit.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Advies college aan Agendacommissie
3. Informatieblad Ruimte
4. Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Ulvenhout, Molenstraat 11'
5. Geanonimiseerde zienswijze
6. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Ulvenhout, Molenstraat 11' d.d. oktober 2022

Te tekenen document(en)

1. Vaststellingsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,


, burgemeester


, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Ulvenhout, Molenstraat 11'

Aantal bijlagen: -

De raad van de gemeente Breda,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Ulvenhout, Molenstraat 11' naar voren gebrachte zienswijze overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Ulvenhout, Molenstraat 11' d.d. oktober 2022 ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Ulvenhout, Molenstraat 11' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2022226005-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Ulvenhout, Molenstraat 11' in bijgevoegd raadsvoorstel;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van **01 DEC. 2022**

, voorzitter

, griffier

**ZIENSWIJZENNOTA
BESTEMMINGSPLAN**

‘Ulvenhout, Molenstraat 11’

Oktober 2022

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Ulvenhout, Molenstraat 11' voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor de bouw van drie woningen en de omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere woning aan de Molenstraat 11 in Ulvenhout. Voorliggende zienswijzennota hoort bij het bestemmingsplan 'Ulvenhout, Molenstraat 11' en bestaat uit de volgende twee onderdelen:

A. Zienswijzennota

Deel A betreft de samenvatting en beantwoording van de ontvangen zienswijze.

B. Staat van wijzigingen

Deel B bevat het overzicht met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

A. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Ulvenhout, Molenstraat 11'

Procedure

Burgemeester en wethouders van Breda hebben op 17 juni 2022 het ontwerpbestemmingsplan 'Ulvenhout, Molenstraat 11' (NL.IMRO.0758.BP2022226005-ON01) ter inzage gelegd. Gedurende zes weken bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van drie woningen en de omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere woning aan de Molenstraat 11 in Ulvenhout.

De terinzagelegging liep van 17 juni 2022 tot en met 28 juli 2022. Er is één zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht.

De gemeenteraad is het bevoegd gezag om een besluit te nemen op de zienswijze die is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is in deze zienswijzennota samengevat beschreven. Bij iedere beschrijving is de reactie van de gemeente opgenomen. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijze in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) is de zienswijze geanonimiseerd en worden de persoonsgegevens van de indiener van de zienswijze niet openbaar gemaakt. De indiener wordt aangeduid als reclamant 1.

Beantwoording zienswijzen

Samenvatting zienswijze reclamant 1

- a. Er wordt in het bestemmingsplan gesproken over een kwaliteitsverbetering. Reclamant vraagt zich af op basis waarvan de nieuwe situatie een verbetering is ten opzichte van de huidige situatie en/of het eerdere plan en welke criteria hiervoor zijn gehanteerd.
- b. In het plan dat nu voorligt worden de gebouwen 6 meter hoog. Dat is volgens reclamant ruim meer (zelfs het dubbele) dan nu, hetgeen meer zichtbare schade zal opleveren voor reclamant. Voorts zal er een jaar lang gesloopt en gebouwd worden, wat reclamant ook schade zal opleveren. Ook zal de waarde van het perceel van reclamant expliciet en onherroepelijk dalen. Reclamant vraagt wat hij hiervoor kan terugverwachten.
- c. Reclamant heeft reeds een recht van overpad op het perceel Moleneind 11. Reclamant wil ook graag de mogelijkheid hebben om in zijn achtertuin twee levensbestendige woningen realiseren, in vergelijkbare stijl met de nieuwe woningen op het perceel Moleneind 11. Als reclamant hier geen akkoord voor krijgt, dan blijft reclamant bezwaar aantekenen tegen de ontwikkeling aan de Molenstraat 11. De 'tegens' tegen het plan Moleneind 11 wegen dan zwaarder dan de 'voors'.

Beoordeling zienswijze reclamant 1

- a) Voor wat betreft de Molenstraat 11 is in 2018 bij de gemeente een initiatiefplan ingediend voor de realisatie van woningen op het achterterrein. Het basisprincipe bij kavels aan historische bebouwingslinten is het in stand laten van de bestaande woonpercelen aan het lint met achtertuinen en daarnaast een terughoudende grondhouding in het toestaan van nieuwe (woon)bebouwing in de tweede lijn achter woningen aan het lint. Aan een ontwikkeling achterop een kavel aan een historische bebouwingslint kan alleen medewerking worden verleend, als er sprake is van een kwaliteitsverbetering, bijvoorbeeld door het opruimen van bedrijfsbebouwing, het verminderen van bebouwd oppervlak en/of een bodemsanering en het daarvoor terugbrengen van een kwalitatief goede invulling van het plangebied, bijvoorbeeld door meer ruimte voor groen. Met het saneren van de bedrijfsbebouwing en het realiseren van een woonfunctie van beperkte omvang, is er voor de Molenstraat 11 sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waardoor we als gemeente een positieve grondhouding hebben kunnen innemen met betrekking tot de realisatie van maximaal drie woningen op het achterterrein. Het verminderen van het verhard oppervlak, middels de aanleg van tuinen bij de bestaande bedrijfswoning en de drie beoogde woningen, zal tevens bijdragen aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.
- b) Op basis van het vigerende bestemmingsplan kunnen er langs bijna de gehele perceelsgrens van reclamant bedrijfsgebouwen worden gebouwd. Op basis van het voorliggende bestemmingsplan zijn geen gebouwen meer mogelijk op de perceelsgrens. Er is straks op minimaal 3,5 meter afstand van de perceelsgrens van reclamant bebouwing mogelijk. Deze bebouwing wordt deels maximaal 3 meter hoog en deels maximaal 6 meter hoog. Naar onze mening zijn de bebouwingsmogelijkheden in voorliggend bestemmingsplan een verbetering qua mogelijke hoogte voor reclamant en juist geen verdubbeling zoals reclamant stelt. De mogelijkheid van bebouwing van 6 meter hoog betreft alleen de opbouw op de woningen, de overige bebouwing wordt maximaal 3 meter hoog.

Voor wat betreft de hinder tijdens de bouwfase, kan dit inderdaad tijdelijk enige vorm van overlast met zich mee brengen. We hebben begrip voor uw zorgen over de kans op schade aan uw woning. Het bestemmingsplan is echter geen instrument om hierover afspraken over vast te leggen.

Indien reclamant van mening is dat het besluit zal leiden tot een waardevermindering van de gronden of de woning, kan hiervoor afzonderlijk een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Hiertoe bestaat de mogelijkheid nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

- c) Voor wat betreft een eventuele ontwikkeling achterop het perceel van reclamant met het realiseren van twee levensloopbestendige woningen kan naar ons idee hier geen kwaliteitsverbetering bereikt worden, omdat niet voldaan kan worden aan bovenstaande randvoorwaarden zoals genoemd onder a. Hierdoor is het realiseren van twee extra woningen achterop het perceel Molenstraat 9 niet wenselijk.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

B. Staat van wijzigingen

Regels

- Artikel 3.2.2 onder a is als volgt aangepast worden: “De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter.” (dit was 1 meter)
- Artikel 5.2.3 is als volgt aangepast: (lid a was nog niet opgenomen, lid b is aangepast en de overige leden zijn doorgenummerd)
5.2.3 AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN
 - a. Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-grondgebonden woningen' zijn aan- en uitbouwen toegestaan met een maximum bouwhoogte van 3 meter
 - b. Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfswoning' zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan en hierbij gelden de bouwregels onder 5.2.3 onder c tot met g;
 - c. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd, met uitzondering van:
 - 1. carports en overkappingen, die achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan mogen worden gebouwd;
 - 2. geringe uitbreidingen zoals erkers, entreepartijen en balkons met maximaal 1 meter diep over een breedte van maximaal de breedte van het hoofdgebouw minus 2 meter.
 - d. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen in de zijdelingse bouwperceelgrens worden gebouwd dan wel op een minimum afstand van 1 meter van deze grens.
 - e. De maximum goot- en bouwhoogte mag respectievelijk 3 en 5 meter bedragen.
 - f. In afwijking van onderdeel d, mag een zijdelings aangebouwde aan- en uitbouw of aangebouwd bijgebouw worden uitgebreid met ten hoogste 1 bouwlaag, met dien verstande dat de uitbreiding plaatsvindt onder het dakvlak en tenminste 2 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan.
 - g. Vrijstaande bijgebouwen mogen worden gebouwd tot een gezamenlijk oppervlak van 60 m².

Verbeelding

- Voor het bouwvlak op het achter terrein zal een aanduiding voor het maximaal aantal wooneenheden van 3 woningen opgenomen worden. (de verwijzing naar deze aanduiding was al wel opgenomen in de regels, echter de aanduiding voor maximaal 3 woningen op het achterterrein was abusievelijk niet opgenomen op de verbeelding)