

Wonen

1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) wonen;
- met daaraan ondergeschikt:
- b) aan huis verbonden beroepen, tot ten hoogste 30 % van het vloeroppervlak tot een maximum van 45 m²;
 - c) groenvoorzieningen;
 - d) parkeervoorzieningen;
 - e) speelvoorzieningen;
 - f) wegen en paden;
 - g) nutsvoorzieningen;
 - h) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i) tuinen en verhardingen;
- j) bebouwing.

1.2 Bouwregels

1.2.1 Op of in de tot '**Wonen**' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a) woonhuizen;
- b) bijbehorende bouwwerken;
- c) bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

1.2.2 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a) een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b) ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte ten hoogste de aangegeven bouwhoogte bedragen;
- c) in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde mogen worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. luifels;
 4. (hoek-)erkers, ingangspartijen, balkons en galerijen, mits over niet meer dan de halve gevelbreedte en mits de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter worden overschreden;

1.2.3 Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a) de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 meter bedragen en van een carport niet minder dan 1 meter;
- b) de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, tenzij op de perceelgrens wordt gebouwd;
- c) de gezamenlijke oppervlakte mag ten hoogste 70 m² bedragen, met dien verstande dat op ten hoogste 50% van het achtererfgebied mag worden gebouwd, dan wel ten hoogste het bestaande percentage indien dit meer is;
- d) de goothoogte mag ten hoogste 3,3 meter bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- e) de dakhelling mag ten hoogste 60° bedragen;
- f) de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 5 meter bedragen;

- 1.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
- indien zij vóór de voorgevel of voor een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of in het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte ten hoogste 1 meter bedragen;
 - de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel of achter een naar de weg toe gekeerde zijgevel of het verlengde daarvan mag ten hoogste 2 meter bedragen;
 - in overige gevallen mag de bouwhoogte ten hoogste 6 meter bedragen.

1.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

1.4 Afwijken van de bouwregels

1.4.1 Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- 1.2.2 onder b en kan worden toegestaan dat de bouwhoogte wordt verhoogd met ten hoogste 2 meter;
- 1.2.3 onder a voor het verkleinen van de afstand van bijbehorende bouwwerken tot aan (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel voor het bouwen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- 1.2.3 onder c, ten behoeve van de vervanging van meerdere bijbehorende bouwwerken waarvan de gezamenlijke oppervlakte op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan groter is dan 70 m², door één bijbehorend bouwwerk met een overeenkomstige oppervlakte.

1.4.2 De in 1.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheid van de aangrenzende gronden.

1.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik of het laten gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor doeleinden van bewoning
- het gebruik of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor bedrijven.

1.6 Afwijken van de gebruiksregels

1.6.1 Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- 1.5 onder b voor het kunnen toestaan van een aan-huis-verbonden bedrijf, onder de voorwaarden dat:
 - de bedrijfsmatige activiteit alleen door de bewoner wordt uitgevoerd;
 - de oppervlakte maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 45 m²;

3. al het parkeren ten behoeve van het wonen in combinatie met de bedrijfsmatige activiteit op eigen terrein plaatsvindt;
4. er geen detailhandel plaatsvindt uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf;
5. de activiteit niet vergunningsplichtig is in het kader van de Wet milieubeheer en behoort tot categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging;
6. geen bedrijfsmatige opslag in de openlucht plaatsvindt.

1.6.2 De in artikel 1.6.1 genoemde afwijking kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a) het straat- en bebouwingsbeeld;
- b) de woonsituatie;
- c) de milieusituatie;
- d) de verkeersveiligheid;
- e) de sociale veiligheid;
- f) de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.