

## Wonen

### Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen met daaronder begrepen beroep-aan-huis;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is tevens opslag, niet zijnde de opslag van brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen, ten behoeve van bedrijfsactiviteiten toegestaan,
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang', tevens kinderopvang;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen en erven;
- e. parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- f. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. ontsluitingswegen.

### Bouwregels

#### *Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' worden vrijstaande woningen gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' worden twee-aaneen gebouwde woningen en/of geschakelde woningen gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' worden meer dan twee-aaneen gebouwde woningen gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' worden gestapelde woningen gebouwd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is één woning toegestaan;
- h. de goothoogte van hoofdgebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
- i. de gebouwen dienen vanaf de bovenkant van de goot (kniklijn) te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet meer mag bedragen dan 60°, met dien verstande dat:
  - 1. tussen de toegestane (denkbeeldige) dakvlakken met een helling van 60°; één en ander overeenkomstig het Envelop-principe zoals vermeld in Bijlage 2, ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer dan 60° en rechtopstaande gevelconstructies, waaronder ook topgevels zijn toegestaan;
  - 2. overschrijding van de (denkbeeldige) 60°- lijn is toegestaan voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis. Bouwdelen van ondergeschikte betekenis aan de voorgevel mogen niet meer dan tweederde van de breedte van het dakvlak beslaan;
- j. de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt de in sub h bedoelde maximale goothoogte vermeerderd met 6 meter;

k. in afwijking op het bepaalde onder h en i mag de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' maximaal de aangegeven hoogte bedragen;

l. ten aanzien van de bouwvlakken gelden de volgende:

1. minimale breedtematen:

-bij vrijstaande woningen: 12 m

-bij twee-aaneengebouwde woningen en geschakelde woningen: 8 m

-bij aaneengebouwde woningen: 6 m;

2. maximale dieptematen:

-bij vrijstaande woningen: 15 m

-bij twee-aaneengebouwde woningen en geschakelde woningen: 12 m

-bij aaneengebouwde woningen: 10 m;

m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- rooilijnzone' dient de voorgevel van het hoofdgebouw in deze rooilijnzone te worden gebouwd ;

n. de afstand van een vrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan beide zijden minimaal 2,5 m;

o. de afstand van een twee-aaneengebouwde of een geschakelde woning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan één zijde minimaal 2,5 m, met dien verstande dat maximaal één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd;

p. ten aanzien van het parkeren op eigen erf dient per vrijstaande, twee-aaneen gebouwde en geschakelde woning op eigen terrein ruimte gereserveerd te worden voor minimaal één parkeerplaats.

### *Bijgebouwen*

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. de afstand van bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 1 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijgebouwen ook voor de voorgevel zijn toegestaan;

b. het gezamenlijke oppervlak van bijgebouwen buiten het bouwvlak mag maximaal bedragen:

1. 50 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot en met 500 m<sup>2</sup>;

2. 60 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte van 501 tot en met 750 m<sup>2</sup>;

3. 70 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte van 751 tot en met 1000 m<sup>2</sup>;

4. 80 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte van 1001 m<sup>2</sup> tot en met 1500 m<sup>2</sup> ;

5. 90 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte van 1501 m<sup>2</sup> tot en met 2000 m<sup>2</sup> ;

6. 110 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte van 2001 m<sup>2</sup> tot en met 3000 m<sup>2</sup>;

7. 130 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte van 3001 m<sup>2</sup> en groter;

met dien verstande dat het gezamenlijk oppervlak van gebouwen, carports en overkappingen ten hoogste 60% van het oppervlak van het bouwperceel bedraagt;

c. het bepaalde onder b geldt met dien verstande dat de overkappingen en carports, niet worden meegerekend met het maximaal toelaatbare oppervlak aan bijgebouwen;

d. de maximale oppervlakte per bijgebouw mag maximaal 75 m<sup>2</sup> bedragen;

e. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 5,5 m bedragen;

f. de goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte van een met het hoofdgebouw verbonden bijgebouw maximaal mag bedragen:

1. 3 m of;
2. de bouwhoogte van de eerste bouwlaag of;
3. de bouwhoogte van het verlengde van de dakhelling van het hoofdgebouw.

#### *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde vóór de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m bedragen, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte van een tuinmeubilair mag maximaal 3 m bedragen;
  2. de bouwhoogte van speeltoestellen mag maximaal 3 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte van tuinmeubilair mag maximaal 3 m bedragen;
  2. de bouwhoogte van speeltoestellen mag maximaal 3 m bedragen.

#### *Carports en overkappingen*

Voor het bouwen van carports en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. carports mogen tot 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van:
  1. 3 m of;
  2. de bouwhoogte van de eerste bouwlaag;met dien verstande dat het gezamenlijk oppervlak van gebouwen, carports en overkappingen ten hoogste 60% van het oppervlak van het bouwperceel bedraagt;
- b. overkappingen mogen tot 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd met een maximaal oppervlakte van 30 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van:
  1. 3 m of;
  2. de bouwhoogte van de eerste bouwlaag;met dien verstande dat het gezamenlijk oppervlak van gebouwen, carports en overkappingen ten hoogste 60% van het oppervlak van het bouwperceel bedraagt.

#### **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering, afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid;
  1. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
  2. ter waarborging van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
  3. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
  4. ter waarborging van de sociale veiligheid;
  5. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### **Afwijken van de bouwregels**

#### *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 'Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde' sub a voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de voorgevelrooilijn met een maximale hoogte van 2 meter, met dien verstande dat er vanaf 1 meter hoogte sprake dient te zijn van een open constructie (minimaal 80% open).

### **Specifieke gebruiksregels**

#### *Beroep-aan-huis*

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken voor een beroep-aan-huis gelden de volgende regels:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van een beroep-aan-huis mag maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen bedragen met een maximum van 45 m<sup>2</sup>.

#### *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van, of het laten gebruiken van de in de bestemming aangegeven gronden en bouwwerken voor:

- a. wonen in vrijstaande bijgebouwen;
- b. seksinrichtingen.

### **Afwijken van de gebruiksregels**

#### *Bedrijf aan huis*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid *Beroep-aan-huis* sub a voor de uitoefening van een 'bedrijf-aan-huis' in het hoofd- of bijgebouwen met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
  1. een omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit;
  2. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden;
- e. dat detailhandel uitsluitend in de volgende vormen is toegestaan:
  1. een beperkte verkoop in het klein in verband met de uitoefening van het 'bedrijf-aan-huis' in of bij het hoofdgebouw;
  2. kleinschalige detailhandel waarbij de verkoop uitsluitend via elektronische weg plaatsvindt en ter plaatse geen goederen worden uitgestald of aan particulieren worden afgeleverd;

f. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van een 'bedrijf-aan-huis' in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 45 m<sup>2</sup>.