

Artikel 10 Wonen

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aanhuisverbonden beroep;
- b. bed & breakfast;
- c. de waterhuishouding;
- d. parkeerruimte;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven.

10.2 Bouwregels

Op de voor '**Wonen**' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken voor de bestemming worden gebouwd.

10.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw, in casu een woonhuis, gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag vrijstaand, halfvrijstaand of in een rij worden gebouwd, waarbij geldt dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding '**vrijstaand**' uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding '**twee-aaneen**' uitsluitend halfvrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
 3. het aantal aaneen te bouwen rijenwoningen minimaal 3 moet zijn;
 4. vrijstaande en halfvrijstaande woningen uitsluitend mogen worden gebouwd, indien op het bouwperceel per woning ten minste één parkeerplaats wordt gerealiseerd en overigens wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de in Bijlage 2 Parkeernormen gegeven normen;
 5. rijenwoningen uitsluitend mogen worden gebouwd, indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- c. de breedte van een hoofdgebouw is minimaal 5 m;
- d. de afstand van een vrijstaand woonhuis en van de vrijstaande zijde van een halfvrijstaand woonhuis tot de zijdelingse perceelgrens is minimaal 3 m;
- e. de goothoogte mag maximaal 6 m zijn, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m)**' of '**maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)**' de goothoogte niet meer dan de aangegeven goothoogte mag zijn;
- f. de bouwhoogte mag maximaal 10 m zijn, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)**' de bouwhoogte niet meer dan de aangegeven bouwhoogte mag zijn;
- g. de dakhelling moet minimaal 25° zijn en mag maximaal 60° zijn;
- h. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen gehandhaafd worden;
- i. een kelder is niet toegestaan.

10.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan moet minimaal 1 m zijn;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens moet minimaal 1 m zijn, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;

- c. de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 50% zijn van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het hoofdgebouw en in het verlengde daarvan gelegen bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- d. in afwijking van de regel **onder c** mag de gezamenlijke oppervlakte meer zijn dan 50%, als de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken maximaal 20 m² is, waarbij bij de berekening de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken voor zover gelegen binnen het bouwvlak tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet wordt meegerekend. Bovendien mag de gezamenlijke oppervlakte:
 - 1. bij een in een rij aangegebouwd woonhuis maximaal 50 m² zijn;
 - 2. bij een vrijstaand of halfvrijstaand woonhuis maximaal 70 m² zijn, waarbij maximaal 30 m² voor een carport hier niet onder valt.
- e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3 m zijn, waarbij de goothoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- f. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3 m zijn;
- g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorende bouwwerken mag maximaal 5 m zijn;
- h. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden;
- i. een kelder is niet toegestaan.

10.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. als zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte maximaal 1 m zijn;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte maximaal 2 m zijn.

10.3 **Nadere eisen**

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid.

10.3.1 *Procedure*

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in **15.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

10.4 **Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. **10.2.1 onder e** en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot maximaal 2 m;
- b. **10.2.1 onder g** voor een verhoging of verlaging van de dakhelling, danwel de toepassing van een platte dakafdekking;
- c. **10.2.2 onder a** en toestaan dat de afstand van een bijbehorende bouwwerken tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt verkleind en minimaal 1 m mag bedragen;

- d. **10.2.2 onder c en d** en toestaan dat voor de vervanging van meerdere bijbehorende bouwwerken, met een gezamenlijk oppervlakte tussen de **50** tot **100** m², door één of meerdere bijbehorende bouwwerken n met een gelijk oppervlak;
- e. **10.2.2 onder c en d** en toestaan dat voor de vervanging van een of meerdere bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van **100** m² en meer, door één of meerdere bijbehorende bouwwerken van in totaal een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m².

10.4.1

Afwegingskader

Een in **lid 10.4** genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid.

10.5

Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. de bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. het gebruik van gronden en opstallen voor een bedrijf.

10.6

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemmingen "**Wonen**", "**Tuin**", "**Groen**" en "**Verkeer - Verblijfsgebied**";
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de bepalingen van respectievelijk de artikelen "**Wonen**", "**Tuin**", "**Groen**", "**Verkeer - Verblijfsgebied**" van toepassing zijn, waarbij de volgende uitgangspunten gelden:
- c. woningen in twee bouwlagen met kap mogen worden gebouwd;
- d. aansluiting wordt gezocht bij de bestaande bebouwingsstructuur;
- e. de waterhuishouding niet mag worden verstoord.

Parkeernormen

Type woning	Theoretische parkeervraag
Woning duur	2,0 pp per woning
Woning midden	1,8 pp per woning
Woning goedkoop	1,4 pp per woning
Serviceflat / aanleunwoning	0,3 pp per woning
Reductiefactoren parkeren op eigen terrein	
Type parkeervoorziening	Reductiefactor
Oprit zonder garage (carport)	0,8 pp per woning
Garage zonder oprit	0,4 pp per woning
Garage met oprit	1,0 pp per woning

Tabel 6; Parkeerkencijfers woonwijken