

## Bestemmingsplan wonen

### Artikel 14 Wonen

#### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- c bedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- d detailhandel, ter plaatse van de aanduiding detailhandel;
- e tuinen, erven en verhardingen;
- f aan-huis-verbonden beroepen;
- g aan-huis-verbonden bedrijven;
- h onoverdekte zwembaden;
- i groenvoorzieningen;
- j paden en wegen;
- k (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- l water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 14.2 Bouwregels

##### 14.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b De volgende bebouwingstypologie is van toepassing:
  - 1 Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd.
  - 2 Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen worden gebouwd.
  - 3 Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd.
  - 4 Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde hoofdgebouwen worden gebouwd.
- c De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 2 m daarachter.
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en dakhelling'.
- e De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en dakhelling'.

## Bestemmingsplan wonen

f De dakhelling mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en dakhelling', met dien verstande dat daken niet geheel of deels plat worden uitgevoerd, met uitzondering van daar waar de dakhelling 0 graden mag zijn.

g In afwijking van het bepaald onder c mogen erkers, balkons en luifels en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen worden gebouwd voor de voorgevellijn, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1 De diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

2 De afstand tot de bestemmingsgrens van de bestemming 'Verkeer' mag niet minder bedragen dan 2 m.

### 14.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a Bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.

b Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Indien de begrenzing tussen de bestemming Tuin en wonen op een afstand van minder dan 3 m van de voorgevel ligt, dan geldt deze afstand als minimale afstand.

c De oppervlakte van bijgebouwen, voor zover gelegen buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel buiten het bouwvlak, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>.

d Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken vrij van bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de voorgevellijn.

e Per bouwperceel dient buiten het bouwvlak een ruimte van 30 m<sup>2</sup>, onbebouwd te blijven.

f De goot- en bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

### 14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde vóór de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1 m.

b De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde achter de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

c Voor de bouw van onoverdekte zwembaden geldt dat:

1 de afstand tot de perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 3 m;

2 de maximale totale oppervlakte van het zwembad niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup>.

## Bestemmingsplan wonen

### 14.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 14.2.2 onder f voor het overschrijden van de bouwhoogte van bijgebouwen tot 5,5 m, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a De bouwhoogte dient vanuit de perceelgrens gelijkmatig op te lopen.
- b De overschrijding dient vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar te zijn.
- c De dakhelling mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 55°.

### 14.4 Specifieke gebruiksregels

#### 14.4.1 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Binnen de bestemming 'wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30 m<sup>2</sup>.
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- d Aan-huis-verbonden bedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bedrijven die zijn genoemd in de bijlage bij deze regels alsmede die bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijkgesteld kunnen worden.
- e Detailhandel is niet toegestaan.
- f De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

#### 14.4.2 Bedrijven

Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten onder de milieucategorieën 1 en 2, met inachtneming van de in deze bijlage opgenomen minimaal aan te houden afstand, met uitzondering van:

- a geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b risicovolle inrichtingen.

### 14.5 Ontheffing van de gebruiksregels

## Bestemmingsplan wonen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 14.4.1 sub a voor het toestaan van een maximale gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven van 60 m<sup>2</sup> waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- b De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- c Aan-huis-verbonden bedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bedrijven die zijn genoemd in de bijlage bij deze regels alsmede die bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijkgesteld kunnen worden.
- d Detailhandel is niet toegestaan.
- e De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.