

Artikel 25 Wonen

Plan: Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen-Oost
Status: onherroepelijk
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0405.BPBlokkerZwaageo-OH01

25.1 Bestemmingsomschrijving

25.2 Bouwregels

25.2.1 Bouwwerken

25.2.2 Hoofdgebouwen

25.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

25.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

25.3 Nadere eisen

25.4 Afwijken van de bouwregels

25.5 Specifieke gebruiksregels

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:

1. een aan-huis-verbonden beroep of een consumentverzorgende bedrijfsactiviteit;
2. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
3. een dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';

b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

met de daarbijbehorende:

c. tuinen en erven;

d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

- de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, hoofdgebouwen niet meegerekend, mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het erf bedragen.

25.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- c. de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw mag niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- d. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen;
- e. een hoofdgebouw dient te zijn voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°, waarbij indien er sprake is van een bestaande kap, de bestaande kapconstructie en kapvorm gehandhaafd dient te blijven;
- f. in afwijking van het bepaalde onder d en e mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte', de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw aan de achtergevel 9,00 m bedragen en het hoofdgebouw plat zijn afgedekt.

25.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen dienen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan te worden gebouwd, tenzij:

1. in de bestaande situatie een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping minder dan 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw is gesitueerd, in welk geval de bestaande situatie geldt;
2. in de bestaande situatie een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping vóór de voorgevel van het hoofdgebouw is gesitueerd, in welk geval de (eventuele) ruimte tussen het hoofdgebouw en het betreffende bouwwerk mag worden bebouwd tot maximaal de halve aaneengesloten breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
3. de gronden ter plaatse zijn voorzien in de aanduiding 'bijgebouwen', in welk geval aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor de voorgevel mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - de goothoogte ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
 - de bouwhoogte ten hoogste 2,50 m mag bedragen;
4. het erkers of carports betreft in welk geval de volgende regels gelden:
 - erkers mogen worden gebouwd over maximaal 85% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - de diepte van een erker mag ten hoogste 1,50 m bedragen;
 - carports mogen worden gebouwd op ten minste 1,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een hoofdgebouw mag ten hoogste 40% van de oppervlakte van het erf bedragen tot:
 1. 75 m², indien het bouwperceel kleiner of gelijk is dan 250 m²;
 2. 95 m², indien het bouwperceel kleiner of gelijk is dan 500 m²;
 3. 115 m², indien het bouwperceel kleiner of gelijk is dan 750 m²;
 4. 135 m², indien het bouwperceel kleiner of gelijk is dan 1.000 m²;
 5. 155 m², indien het bouwperceel groter is dan 1.000 m²;met dien verstande dat maximaal 75% van de onder 1 tot en met 5 genoemde oppervlaktematen mag worden benut voor bijgebouwen;
- c. de afstand van een aan-, uitbouw, bijgebouw of overkapping tot de insteek van een waterloop dient ten minste 1,00 m te bedragen;
- d. de breedte van een aan- of uitbouw of een overkapping aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 3,50 m bedragen;
- e. de diepte van een aan de oorspronkelijke zij- of achtergevel gebouwde aan- of uitbouw of overkapping mag:
 1. niet meer dan 3,00 m gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan bedragen, indien het erf een diepte heeft van minder dan 20,00 m gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
 2. niet meer dan 4,50 m gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan bedragen, indien het erf een diepte heeft van 20,00 m of meer, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
- f. een aan- of uitbouw aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag worden voorzien van een kap, waarvan de dakhelling niet meer dan 20° mag bedragen;
- g. een aan- of uitbouw aan de zijgevel van een hoofdgebouw mag worden voorzien van een kap die minimaal 2,00 m minder hoog is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- h. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping mag niet meer dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 m bedragen;
- i. de goothoogte van een bijgebouw of een niet aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping mag niet meer dan 3,00 m bedragen;
- j. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die vóór de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan zijn gesitueerd dienen te zijn voorzien van een plat dak;
- k. de nokhoogte van een bijgebouw of een niet aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping mag niet meer dan 4,00 m bedragen;
- l. indien een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping is voorzien van een plat dak, mogen op het dak geen afscheidingen worden gebouwd.

25.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 2,00 m bedragen, indien een aan- of uitbouw, een bijgebouw of overkapping vóór de voorgevel van het hoofdgebouw is gesitueerd;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen, met uitzondering van antennemasten, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 15,00 m mag bedragen.

25.3 Nadere eisen

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

- a. de woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

25.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 25.2.2. sub b in die zin dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 1. deze vergunning uitsluitend wordt verleend ten behoeve van de uitbreiding van een bestaande aan- of uitbouw aan de zijgevel met een dakopbouw, zodanig dat er sprake is van een hoofdgebouw;
- b. het bepaalde in lid 25.2.2. sub d in die zin dat de goothoogte van de asymmetrische kap wordt doorbroken waarbij de goothoogte aan de achterzijde van het hoofdgebouw wordt verhoogd tot maximaal de goothoogte aan de voorzijde van het hoofdgebouw;
- c. het bepaalde in lid 25.2.2. sub e in die zin dat een hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk wordt voorzien van een plat dak;
- d. het bepaalde in lid 25.2.3. sub a in die zin dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping minder dan 3,00 m achter dan wel in de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd;
- e. het bepaalde in lid 25.2.3. sub b in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen mag worden vergroot met ten hoogste 30 m², mits:
 1. de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van de huisvesting van minder validen;
- f. het bepaalde in lid 25.2.3. sub d in die zin dat de breedte van een aan- of uitbouw of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping wordt vergroot, mits:
 1. de breedte ten hoogste 1,00 m minder breed is dan de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de breedte van de aan- of uitbouw of de overkapping niet meer dan 6,00 m mag bedragen;
- g. het bepaalde in lid 25.2.3. sub e in die zin dat de diepte van een aan- of uitbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 6,00 m gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel, mits:
 1. deze vergroting wordt voorzien van een plat dak;
- h. het bepaalde in lid 25.2.3. sub g in die zin dat de kap van een aan- of uitbouw aan de zijgevel van een hoofdgebouw wordt verhoogd;
- i. het bepaalde in lid 25.2.3. sub k in die zin dat de nokhoogte van een bijgebouw of een niet aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping wordt vergroot tot ten hoogste 6,00 m.

25.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een consumentverzorgende bedrijfsactiviteit zodanig dat:
 - 1. het uiterlijk van de betreffende woning wordt aangetast;
 - 2. de maximale bedrijfsvloeroppervlakte (met inbegrip van aan- en uitbouwen en bijgebouwen) meer dan 20 m² bedraagt;
 - 3. de activiteit niet wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 - 4. er sprake is van detailhandels- en/of horeca-activiteiten;
 - 5. de activiteit een zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat verkeersoverlast of verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn;
 - 6. onevenredige afbreuk plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 7. het woongenot en de privacy van omwonenden onevenredig wordt geschaad;
 - 8. de activiteiten vergunnings- dan wel meldingsplichtig ingevolge de Wet milieubeheer zijn;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, horecadoeleinden en/of bedrijfsdoeleinden anders dan in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep of een consumentverzorgende bedrijfsactiviteit, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'detailhandel' of 'dienstverlening';
- d. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning.