

## **Artikel X Wonen**

### **X.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, in de vorm van grondgebonden woningen, gestapelde woningen, boven- en benedenwoningen, waaronder begrepen kamerbewoning tot maximaal 4 personen;
- b. aan huis gebonden beroepen en bedrijven;
- c. tuinen, erven en onbebouwde erven;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

### **X.2 Bouwregels**

#### *X.2.1 Algemeen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het bebouwingspercentage van het bouwperceel voor hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, welke hoger zijn 1 m gemeten vanaf het aansluitend terrein mag niet meer dan 65 bedragen;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag bij gestapelde bebouwing (complex) niet meer dan 80 bedragen.

#### *X.2.2 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduidingen 'aaneengebouwd', 'gestapeld', 'twee-aaneen', 'vrijstaand' mogen uitsluitend de aangeduide type(n) worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- c. de hoofdgebouwen dienen in en evenwijdig aan de voorgevelrooilijn te worden geplaatst;
- d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- e. in geval van halfvrijstaande en vrijstaande bebouwing dient de afstand van de vrijstaande gevel tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3,00 m te bedragen.

#### *X.2.3 Aan- uitbouwen en bijgebouwen*

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', dan wel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen ten minste 1,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw –of het verlengde daarvan– te worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor zover gelegen buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan:
  - 1. 70 m<sup>2</sup> bij een bouwperceel van maximaal 500 m<sup>2</sup>;
  - 2. 100 m<sup>2</sup> bij een bouwperceel groter dan 500 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het maximale bouwpercentage als hiervoor bedoeld onder lid X.2.1 niet mag worden overschreden;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3,30 m bedragen en de bouwhoogte mag niet meer dan 6,00 m bedragen.

- e. in afwijking van het bepaalde onder a t/m c van dit lid, mogen aan- en uitbouwen worden aangebouwd vóór de voorgevelrooilijn, met een diepte van maximaal 1,50 m, een oppervlakte van maximaal 6 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping.

#### *X.2.4 Voorzieningen van algemeen nut*

Voor het bouwen van voorzieningen van algemeen nut gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen.

#### *X.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1,00 m, doch maximaal 2,00 m, alsmede overkappingen dienen ten minste 1,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw -of in het verlengde daarvan- te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 3,00 m bedragen, met uitzondering van:
  - 1. vlaggenmasten, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5,00 m mag bedragen;
  - 2. speeltoestellen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5,00 m mag bedragen;
  - 3. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,00 m mag bedragen.

### **X.3 Nadere eisen**

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

- a. de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
- b. de kapvorm van gebouwen;
- c. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid en fietsenstallingen bij gestapelde woningen op eigen terrein;
- d. de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

De toepassing van nadere eisen als bedoeld onder a t/m c door burgemeester en wethouders zal gericht zijn op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie (wooncomfort kwaliteit woongenot van de directe omgeving);
- c. de gebruiksmogelijkheden (op eigen terrein en op aangrenzende gronden);
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de parkeerruimte op eigen terrein;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de brandveiligheid.

### **X.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *X.4.1 Strijdig gebruik*

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;
- b. woningen voor kamerbewoning en als kamerverhuurbedrijf

- c. bed and breakfast;
- d. parkeren voor de voorgevel bij aaneengesloten bebouwing.

#### *X.4.2 Beroepen en bedrijven aan huis*

Aan huis gebonden beroepen en bedrijven (in maximaal categorie 1 en 2 en als opgenomen in de als bijlage bij deze regels opgenomen Bedrijvenlijst Woongebied) zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie blijft overwegend behouden;
- b. de beroeps- en/of bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- c. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten worden hoofdzakelijk door de bewoner(s) van het hoofdgebouw zelf uitgeoefend;
- d. de woning en de bij de woning behorende bijgebouwen blijven aan het Bouwbesluit c.q. de Bouwverordening voldoen;
- e. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten veroorzaken geen parkeeroverlast voor de directe (woon)omgeving of dat hierdoor geen extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn;
- f. er ontstaat geen (overig) gevaar, schade, hinder of overlast voor de (woon)omgeving;
- g. er wordt geen detailhandel uitgeoefend, met uitzondering van detailhandel die ondergeschikt is aan en verband houdt met de ter plekke uitgeoefende kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- h. er worden geen horeca-activiteiten uitgeoefend;
- i. er wordt/worden geen prostitutiebedrijf, seksinrichting of aanverwante activiteiten op erotisch en/of pornografisch gebied uitgeoefend.

### **X.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *X.5.1 Bed and Breakfast*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid X.4.1 onder c ten behoeve van een Bed and Breakfast, mits:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c. bedoeld gebruik geen belemmering voor de omliggende bedrijven mag opleveren;
- d. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- e. het gebruik de woonfunctie ondersteund, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- f. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- g. de Bed and Breakfast-voorziening in bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
- h. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van een Bed and Breakfast in gebruik is, zulks met een absoluut maximum van 60 m<sup>2</sup>.

#### *X.5.2 Parkeren voor de voorgevel*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid X.4.1 onder d ten behoeve van parkeren voor de voorgevel, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. parkeren voor de voorgevel leidt niet tot stedenbouwkundige bezwaren;
- b. parkeren kan niet anderszins worden gerealiseerd.