

Artikel 9 Wonen - Vrijstaand

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen, in vrijstaande woningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' tevens twee aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan;
- b bedrijven en instellingen zoals vermeld in de categorieën 1 of 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- c aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit in hoofdgebouwen;
- d water;

met dien verstande dat per woning minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd plus de bedrijfsnorm.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:

- a gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b van een bouwperceel mag niet meer dan 60% worden bebouwd, met dien verstande dat de bebouwingsoppervlakte per bouwperceel ten hoogste 350 m² bedraagt;
- c in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 2' de bebouwingsoppervlakte per bouwperceel ten hoogste 500 m².

9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor de bouw van hoofdgebouwen geldt dat:

- a de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer dan respectievelijk 6,5 m en 10,5 m bedragen;
- 
■ 
- c de afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
 - 1 bij vrijstaande woningen minimaal 2,5 m, met dien verstande dat aan één zijde die afstand 0 m mag bedragen, mits 3 m achter de voorgevel en/of het verlengde daarvan en met een maximale goothoogte van 3,5 m wordt gebouwd;
 - 2 bij twee aaneen gebouwde woningen minimaal 2,5 m aan één zijde, met dien verstande, dat die afstand 0 m mag bedragen, mits 3 m achter de voorgevel en/of het verlengde daarvan en met een maximale goothoogte van 3,5 m wordt gebouwd;
- d de voorgevel van de hoofdgebouwen dient in of maximaal 3 m achter de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd;
- e in afwijking van het bepaalde onder d dient ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lage goot' de voorgevel van elke vrijstaande woning of dubbele woning minimaal 2 m voor of achter (het verlengde van) de voorgevel van de naastgelegen woning wordt gebouwd;
- f de afstand tussen de voor- en achtergevel van een hoofdgebouw en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen bedraagt niet meer dan 15 m bij twee aaneen gebouwde woningen;
- g de afstand tussen de voor- en achtergevel van een hoofdgebouw en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen bedraagt niet meer dan 18 m bij vrijstaande woningen.

9.2.3 Bijgebouwen

Voor de bouw van bijgebouwen geldt dat:

- a deze bouwwerken niet minder dan 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
- b de goothoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- c de bouwhoogte niet meer dan 6,5 m mag bedragen;
- d de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen, dan wel een groter oppervlak tot maximaal 10 procent van het bouwperceel of het oppervlak van de bestaande bijgebouwen als dat groter is.

9.2.4 Overkappingen

Voor de bouw van overkappingen geldt dat:

- a deze bouwwerken niet minder dan 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, met dien verstande dat plat afgedekte overkappingen op de voorgevellijn mogen worden gebouwd;
- b de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- c de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 25 m² mag bedragen.

- 9.2.5 Uitbouw zoals een erker, toegangspartij, luifel of balkon
In afwijking van het gestelde in artikel 9.2.1 mag een uitbouw aan het hoofdgebouw, zoals een erker, toegangspartij, luifel of balkon ook buiten het bouwvlak worden gebouwd tot maximaal 1,5 m daarbuiten en met dien verstande dat:
- a de afstand van enig deel van de uitbouw ten minste 2,5 m uit de perceelgrens bedraagt;
 - b de hoogte niet meer mag zijn dan 25 cm boven de eerste verdiepingvloer.
- 9.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
- a de bouwhoogte van terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat voor hoeksituaties gericht op de openbare weg of openbaar groen geldt dat in het verlengde van de achtergevel van de woning de bouwhoogte ten hoogste 2 m bedraagt;
 - b de hoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
 - c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

9.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b het straat- en bebouwingsbeeld;
- c de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- 1 de plaats en de bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken;
- 2 de plaats van gebouwen in die zin dat de hoofdgebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- 3 de plaats van bijgebouwen die zijn gelegen binnen een afstand van 3 m uit de perceelgrens;
- 4 de grootte en inhoud van de zelfstandige woonruimte noodzakelijk vanuit een oogpunt van de mantelzorg.

9.4 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b het bebouwingsbeeld;

afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.2 onder f, voor het vergroten van de afstand tussen de voor- en achtergevel van een hoofdgebouw en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen van twee aaneen gebouwde woningen tot maximaal 18 m, met dien verstande dat voor zover de in artikel 9.2.2 onder f genoemde afstand van 15 meter wordt overschreden, de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m. en de bouwhoogte niet meer dan 6,5 m.

9.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a de vestiging van bijzondere woonvormen, waaronder verpleging en verzorging, al dan niet in samenhang met centrale voorzieningen;
- b de vestiging van bedrijven in een hogere categorie dan categorie 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven;
- c de opslag van consumentenvuurwerk en de opslag van professioneel vuurwerk.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a artikel 9.5, onder a, ten behoeve van de vestiging van bijzondere woonvormen, waaronder verpleging en verzorging, al dan niet in samenhang met centrale voorzieningen;
- b artikel 9.5, onder b, ten behoeve van de vestiging van bedrijven die in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven worden genoemd in een naast hogere categorie en andere niet genoemde bedrijven, mits deze bedrijven naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, gevaar en geluid, kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven die wel zijn toegestaan.