

Artikel 38 Wonen

38.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aanhuisverbonden beroep;
- b. de waterhuishouding;
- c. ter plaatse van de aanduiding **'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'**, tevens het behoud, de bescherming en/of herstel van cultuurhistorische waarden;
- d. ter plaatse van de aanduiding **'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument'**, tevens het behoud, de bescherming en/of herstel van cultuurhistorische waarden;
- e. ter plaatse van de aanduiding **'jeugdopvang'**, tevens maatschappelijke voorzieningen in de vorm van jeugdopvang;
- f. ter plaatse van de aanduiding **'kantoor'** tevens een kantoor;
- g. nutsvoorzieningen;

met daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven, **met dien verstande dat het gebied op de verbeelding met de aanduiding 'voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken uitgesloten' (-vbbbb) geen erf is zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voor zover het gaat om bijbehorende bouwwerken die functioneel aan het hoofdgebouw zijn verbonden.**

38.2 Bouwregels

Op de voor **'Wonen'** bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

38.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw i.c. woonhuis mag vrijstaand, halfvrijstaand of in een rij worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding **'vrijstaand'** een woonhuis uitsluitend vrijstaand mag worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding **'maximum aantal wooneenheden'**, woningen tot het daarbij aangegeven aantal mogen worden gebouwd;
 3. ter plaatse van de aanduiding **'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden'**, uitsluitend woningen in een rij mogen worden gebouwd tot niet meer dan het aangegeven aantal, waarvoor geldt dat:
 - het minimum aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen niet minder dan 3 mag bedragen;
 - het maximum aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan ter plaatse is aangegeven;
- c. de breedte mag niet minder dan 4,5 m bedragen;
- d. de afstand van een vrijstaand woonhuis en van de vrijstaande zijde van een halfvrijstaand woonhuis tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding **'maximale goothoogte (m)'** mag de goothoogte niet meer dan de aangegeven goothoogte bedragen;
- f. ter plaatse van de aanduiding **'minimale-maximale goothoogte (m)'** mag de goothoogte niet minder respectievelijk niet meer dan de aangegeven goothoogte bedragen;
- g. ter plaatse van de aanduiding **'plat dak'** mag uitsluitend gebouwd worden met een plat dak;
- h. in geval van een aangeduide goothoogte mag de dakhelling niet minder dan 25° en niet meer dan 60 ° bedragen, met uitzondering van een dakkapel;
- i. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

38.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% 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 bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 20 m², met dien verstande dat 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 aaneengebouwd woonhuis niet meer bedragen dan 50 m²;
 2. bij een vrijstaand of halfvrijstaand woonhuis niet meer bedragen dan 70 m²;
 3. met dien verstande dat maximaal 30 m² voor een carport hier niet onder vallen.
- e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- f. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 5 m bedragen;
- h. **het bouwen van een voor bewoning bedoeld aangebouwd bijbehorend bouwwerk is niet toegestaan waar dit met de aanduiding (-vbbbb) is uitgesloten op de verbeelding;**
- i. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

38.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

38.3 **Nadere eisen**

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

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

38.3.1 *Procedure*

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in **lid 59.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

38.4 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. **38.2.1** en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt verhoogd met niet meer dan 2 m;
- b. **38.2.1** ten behoeve van een verhoging of verlaging van de dakhelling, danwel de toepassing van een platte dakafdekking;
- c. **38.2.2** en toestaan dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt verkleind en niet minder dan 1 m bedraagt;

- d. **38.2.2** en - ten behoeve van de vervanging van alle bijbehorende bouwwerken, met een gezamenlijk oppervlakte tussen de 50 tot 100 m² - één bijbehorend bouwwerk met een gelijk oppervlak toestaan;
- e. **38.2.2** en - ten behoeve van de vervanging van alle bijbehorende bouwwerken, met een gezamenlijke oppervlakte van 100 m² en meer - één bijbehorend bouwwerk van maximaal 100 m² toestaan.

38.4.1 Afwegingskader

Een in **lid 38.4** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien 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 externe veiligheid;
- f. de sociale veiligheid.

38.5 Specifieke gebruiksregels

38.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. de bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. de bewoning van aangebouwde bijbehorende bouwwerken waarvan het bouwen op de verbeelding met de aanduiding (-vbbbb) uitgesloten is;
- c. het gebruik van gronden en opstallen voor een bedrijf.