

Artikel 5 **Woongebied**

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. speel- en groenvoorzieningen;
- e. water;
- f. nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat de uitoefening van een aan huis verbonden beroep uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan.

Dit betekent dat:

- de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
- aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep uitsluitend in pandig mogen worden verricht;
- maximaal 30% van de gezamenlijke oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van 45 m²;
- degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
- de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
- behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, geen detailhandel mag plaatsvinden;
- het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

In de bestemming zijn seksinrichtingen niet begrepen.

5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:
 - 1. de woningen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
 - 2. het aantal woningen bedraagt maximaal het in het plan aangegeven aantal;
 - 3. de woningen worden vrijstaand en/of tot ten hoogste twee aaneen gebouwd;
 - 4. de afstand van de hoofdgebouwen tot de perceelgrens bedraagt 2,5 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
 - 5. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
 - 6. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
 - 7. de dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 55°, met dien verstande

dat de woning voor 40% of 50% – afhankelijk van het bouwplan
- van een platte afdekking mag worden voorzien;

8. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel maximaal het bestaande percentage voorzover dat meer is.

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

1. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden binnen de in het plan aangegeven bouwpercelen gebouwd;
2. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 100% van het grondoppervlak van het hoofdgebouw bedragen, met dien verstande dat:
 - de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het achtererf maximaal 50% van het achtererf mag bedragen;
 - onverminderd het bepaalde onder het eerste aandachtsstreepje de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen maximaal 80% van het oppervlak van het hoofdgebouw mag bedragen;
 - onverminderd het bepaalde onder het eerste en tweede aandachtsstreepje de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 85 m² mag bedragen;
3. indien de oppervlakte van het hoofdgebouw kleiner is dan 63 m² mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen maximaal 50% van het achtererf bedragen met een maximum van 50 m²;
4. de breedte van een aan- en uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping naast het hoofdgebouw mag maximaal de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen, met een maximum van 7 m. Indien het hoofdgebouw in de voorgevel smaller is dan 7 m, mag de breedte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping maximaal 3,5 m bedragen;
5. de bouwhoogte van platte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 m bedragen;
6. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedraagt maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de goothoogte maximaal 3,5 m mag bedragen;
7. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal 7 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
8. de goot- of boeihoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 m bedragen;
9. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 6,6 m bedragen;
10. een erker mag het bouwvlak overschrijden, mits de afstand van de voorgevel van de erker tot de perceelgrens minimaal 3,5 m bedraagt;
11. de breedte van de erker mag, buitenwerks gemeten, maximaal 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker wordt geplaatst, bedragen;
12. de diepte van de erker mag, buitenwerks gemeten, maximaal 1,5 m bedragen;
13. de bouwhoogte van de erker mag maximaal 3 m bedragen;
14. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op de zijdelingse

perceelgrens, dan wel op een afstand van minimaal 1 m hiervan te worden gebouwd;

15. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen te worden gebouwd op een afstand van minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel en bij hoekwoningen bovendien op een afstand van minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel van het naastliggende perceel, tenzij in het bestemmingsplan anders is aangegeven;
 16. bij vrijstaande hoofdgebouwen dienen de aan- en uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen en de aangebouwde overkappingen zodanig te worden geplaatst dat aan één zijde een vrije strook overblijft met een breedte van minimaal 2,5 m, berekend vanaf de zijdelingse perceelgrens, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan maximaal 1 m mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, die minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel worden geplaatst, is maximaal 3 m;
 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, die op overige gronden worden geplaatst, is maximaal 1 m.

5.3 N a d e r e e i s e n

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de locatie en hoofdvorm van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde. Dit om een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarde van de omgeving te voorkomen.

5.4 O n t h e f f i n g v a n d e b o u w r e g e l s

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

onthefving verlenen van het bepaalde in:

- a. a r t i k e l 5 . 2 , l i d b , s u b 2 e n 3 :
met dien verstande dat per woning de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 70 m² mag bedragen, indien een medische indicatie of mantelzorg daartoe aanleiding geeft;
- b. a r t i k e l 5 . 2 , l i d b , s u b 5 , 6 , 7 , 8 e n 9 :
met dien verstande dat bij uitbreiding van een bestaande aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping de goot- en bouwhoogte gelijk mogen zijn aan de goot- en bouwhoogte van het bestaande;
- c. a r t i k e l 5 . 2 , l i d b , s u b 5 e n 6 :
voor een afwijking van de goot- en bouwhoogte met ten hoogste 10%.