

Artikel 17 Wonen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

en mede bestemd voor:

- c. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" aangegeven bebouwing;

met daaraan ondergeschikt:

- d. wegen en paden;
- e. voet- en fietspaden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. waterlopen;
- i. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal hoofdgebouwen zal per bouwvlak ten hoogste het bestaande aantal bedragen, tenzij de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden", in welk geval het aantal woningen ten hoogste het aangegeven aantal zal bedragen;
- d. het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen zal ten hoogste twee bedragen, tenzij de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding "maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden", in welk geval het aantal aaneen te bouwen woningen ten hoogste het aangegeven aantal zal bedragen;
- e. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" aangegeven hoogte bedragen;

- f. hoofdgebouwen zullen worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling niet minder dan 35° zal bedragen, tenzij de bestaande dakhelling lager is dan wel in de bestaande situatie een gebouw is afgedekt met een plat dak, in welk geval respectievelijk de bestaande dakhelling als minimum geldt dan wel een plat dak is toegestaan;
- g. de horizontale diepte van een hoofdgebouw zal niet meer dan 15,00 m bedragen;
- h. de afstand van de niet-aangebouwde zijde van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens zal niet minder dan 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand minder is in welk geval de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelgrens als minimum geldt.

17.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zullen tenminste 3,00 m achter (het verlengde) van de voorgevel worden gebouwd;
- b. op hoekpercelen zullen de aan- en uitbouwen en bijgebouwen achter de naar de aangrenzende zijstraat gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding "bijgebouwen", in welk geval ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" bijgebouwen mogen worden opgericht;
- c. de afstand van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens zal niet minder dan 1,00 m bedragen, behoudens bij plaatsing op de perceelgrens;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw zal niet meer dan 75 m² bedragen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw zal niet meer dan 50% van het zij- en achtererf bedragen;
- f. de bouwhoogte van bijgebouwen zal, indien deze worden voorzien van een plat dak, niet meer dan 3,00 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van bijgebouwen zal, indien deze worden voorzien van een kap, niet meer dan 5,50 m bedragen;
- h. de goothoogte van bijgebouwen zal niet meer dan 3,00 m bedragen.

17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal niet meer dan 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan niet meer dan 1,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van een samenhangend straatwand- en bebouwingsbeeld, een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie

en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

17.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 17.2.1 sub b in die zin dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
- b. het bepaalde in lid 17.2.1 sub e in die zin dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 7,50 m;
- c. het bepaalde in lid 17.2.1 sub e in die zin dat de bouwhoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;
- d. het bepaalde in lid 17.2.1 sub f in die zin dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verkleind c.q. dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- e. het bepaalde in lid 17.2.1 sub h in die zin dat de afstand van een hoofdgebouw c.q. een blok van aangebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens wordt verkleind;
- f. het bepaalde in lid 17.2.2 sub a in die zin dat een aan- of uitbouw of een bijgebouw minder dan 3,00 m achter dan wel vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan wordt gebouwd;

17.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
 1. meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel;
 2. meer bedraagt dan 50 m², waarvan maximaal 16 m² detailhandel ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
 3. meer bedraagt dan 50% van het zij- en achtererf dan wel meer bedraagt dan 120m²;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid anders dan in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf.

17.6 Omgevingsvergunning voor het slopen

17.6.1 Sloopwerkzaamheden

Het is ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen bouwwerken gedeeltelijk te slopen.

17.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 17.6.1 is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

- a. van ondergeschikte betekenis, indien door burgemeester en wethouders schriftelijk is medegedeeld, dat daarvoor geen sloopvergunning is vereist;
- b. voortvloeiende uit het normale onderhoud;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. ter voldoening van een aanschrijving of een besluit van burgemeester en wethouders.

17.6.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning voor het slopen kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm en karakteristiek elementen van de bebouwing;
- b. het delen van een gebouw of bijbehorend bouwwerk betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.