

Artikel 4 Woongebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen;
- b. water en waterberging waaronder begrepen in ieder geval natuurcompensatie in de vorm van watergangen of waterpartijen;
- c. groenvoorzieningen waaronder begrepen in ieder geval perken, plantsoenen, speelvoorzieningen en natuurcompensatie in de vorm van zandhopen;
- d. verkeersdoeleinden;
- e. nutsvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. tuinen, erven en paden;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. wegen en parkeervoorzieningen;

met daarbijbehorende:

- i. gebouwen en bijbehorende bouwwerken;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k. andere werken.

4.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels.

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd; het aantal hoofdgebouwen mag niet meer dan 14 bedragen;
- b. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat de horizontale diepte van het bouwvlak tot 15 m mag worden vergroot indien de horizontale diepte van het achtererfgebied 30 m of meer bedraagt;
- c. een hoofdgebouw waarbij gelet op de omvang of functie daarvan ruimte nodig is voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen mag alleen worden gebouwd indien uit de aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte wordt gerealiseerd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen woonhuizen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd, met dien verstande dat wanneer de gronden tevens zijn aangeduid met 'twee - aaneen' woonhuizen ook twee aaneen gebouwd mogen worden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goot- respectievelijk bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven goot- respectievelijk bouwhoogte;
- f. hoofdgebouwen worden gebouwd met een kap waarbij de dakhelling niet minder dan 25° en niet meer dan 60° mag bedragen, met dien verstande dat tevens een plat dak is toegestaan, mits er minimaal 2 bouwlagen gerealiseerd worden;
- g. hoofdgebouwen mogen worden gebouwd met een plat dak, mits er minimaal twee bouwlagen gerealiseerd worden. In afwijking van het bepaalde in lid f. geldt voor plat afgedekte hoofdgebouwen geen maximale goothoogte. Een eventuele derde bouwlaag van een plat afgedekt hoofdgebouw heeft een oppervlakte van maximaal 60% van de voetprint van het hoofdgebouw;

h. de afstand van de vrijstaande zijgevel tot de zijdelingse perceelgrens mag: 1. bij vrijstaand niet minder bedragen dan 3 m, met dien verstande dat dit in geval van geschakelde bouw voor één zijgevel geldt;
2. bij twee-aaneen niet minder bedragen dan 3 m;

i. de breedte van een woonhuis mag: 1. bij vrijstaand niet minder bedragen dan 6 m;
2. bij twee-aaneen niet minder bedragen dan 5 m.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor een bijbehorend bouwwerk gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan bij woonhuizen;
- b. bijbehorende bouwwerken moeten minimaal 1 m achter de voorgevel of het verlengde hiervan gebouwd worden;
- c. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 1 m, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50% van het bij het hoofdgebouw behorend achtererfgebied, met een maximum van 100 m², met dien verstande dat de oppervlakte van binnen het bouwvlak gebouwde bijbehorende bouwwerken niet meetelt bij de bepaling van deze gezamenlijke oppervlakte;
- e. de toegestane maximum gezamenlijke oppervlakte als genoemd onder d. mag - in geval van een achtererfgebied met een oppervlakte van meer dan 500 m² - worden verhoogd met 10 m² per 100 m² achtererfgebied dat de oppervlakte van 500 m² te boven gaat en tot een totaal maximum van 200 m²;
- f. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen, met dien verstande dat die mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 20%;
- h. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bij een hoofdgebouw met platte afdekking mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van dat hoofdgebouw.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. indien het voor de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 12 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2.2 onder b en toestaan dat, ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' en 'vrijstaand', een bijbehorend bouwwerk wordt gebouwd buiten het bouwvlak over maximaal de halve gevelbreedte met een diepte van niet meer dan 1,5 m en een bouwhoogte van niet meer dan 3,5 m.

4.3.2 Afwegingskader

Afwijking van de bouwregels als bedoeld in lid 4.3.1 is slechts toelaatbaar, indien door die afwijking, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de structuur/ belevingswaarde van het aangrenzende gebied ontstaan.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woonruimte.

4.4.2 Geoorloofd gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval niet gerekend:

- a. een aan huis verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit, mits:
 1. ten hoogste 30% van de oppervlakte van een woonhuis of de woning binnen een woongebouw en ten hoogste 60% van de toegelaten oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte per woning niet meer dan 75 m² bedraagt;
 2. de uitstraling van de woning intact blijft;
 3. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
 4. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
 5. geen detailhandel wordt uitgeoefend;
 6. de activiteit uitsluitend door de bewoner wordt uitgeoefend;
 7. in geval van een bedrijfsactiviteit, het een activiteit betreft die genoemd is in Bijlage 1 Lijst van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Middels een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel 4.2 om een meergeneratiewoning toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het een meergeneratiewoning of een daar aan gelijk te stellen woning in/aan een vrijstaand woonhuis betreft;
- b. wanneer de meergeneratiewoning of een daar aan gelijk te stellen woning zoals bedoeld onder sub a van dit lid aan het vrijstaand woonhuis wordt gebouwd de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 20%.