

artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

19.1.1 Algemeen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal het bestaande aantal woningen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of -bedrijven;
- b. garages ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- c. een onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- d. zorgwoningen ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- e. dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- f. een logeershuis ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - logeershuis';
- g. een monumentale of waardevolle boom ter plaatse van de aanduiding 'monumentale of waardevolle boom';
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken, tuinen en erven en verkeers- en verblijfsvoorzieningen.

19.1.2 Aan-huis-verbonden beroepen of - bedrijven

Per woning mag hiervoor ten hoogste 40% van het totale bruto vloeroppervlak van de op het bouwperceel aanwezige gebouwen worden benut met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte' de bestaande grotere oppervlakte voor aan-huis-verbonden beroep of- bedrijf mag worden benut.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de aangegeven goot- en bouwhoogte;
- c. in afwijking van b mag de maximale goothoogte aan de achtergevel de bestaande goothoogte bedragen indien deze lager of hoger is dan de aangeduide goothoogte;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van niet-aaneengebouwde hoofdgebouwen dient ten minste 2 m te bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- e. indien een goothoogte is aangegeven, dienen de hoofdgebouwen verplicht te worden voorzien van een kap met een helling tussen de 20 en 60 graden met dien verstande dat bestaande afwijkende hellingen (zoals lessenaarskappen) zijn toegestaan;
- f. indien een aanduiding 'gevellijn' is opgenomen, geldt dat hoofdgebouwen worden gebouwd binnen 15 meter van de aanduiding 'gevellijn'; de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht indien de voorgevel van de hoofdgebouwen wordt gebouwd op of op maximaal 4 meter achter de aangegeven gevellijn;
- g. indien een aanduiding 'gevellijn' is opgenomen en in geval dat de hoofdgebouwen worden gerealiseerd binnen 15 meter van twee gevellijnen geldt dat uitsluitend mag worden gebouwd indien de voorgevel van de hoofdgebouwen wordt gebouwd op of op maximaal 4 meter achter minimaal één van de aangegeven gevellijnen;
- h. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met g mag niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'monumentale of waardevolle boom'.

19.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen

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

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen op de in artikel 19.1 bedoelde gronden worden gebouwd, tenzij de zij- of achtererfgrens grenst aan de openbare ruimte in welk geval aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten minste 1 m uit de erfgrens dienen te worden gebouwd;
- b. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen op het zij- en achtererf mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen vóór de voorgevel mag niet meer bedragen dan 5 m en dienen verplicht te zijn voorzien van een kap;
- e. in afwijking van sub d hoeven bestaande bijgebouwen die plat afgedekt zijn, niet voorzien te worden van een kap;
- f. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- g. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, vermeerderd met 0,30 m;
- h. de breedte van aan- en uitbouwen aan de achtergevel mag niet meer bedragen dan de breedte van de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw plus de breedte van een eventueel aan de zijgevel gebouwd aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw;
- i. de goothoogte van aan- en uitbouwen vóór de voorgevel mag niet bedragen dan 3 m;
- j. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen vóór de voorgevel mag niet bedragen dan 5 m;
- k. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan:
 1. 75 m² bij bouwpercelen met een oppervlakte tot en met 500 m²;
 2. 100 m² bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m²;met dien verstande dat:
 - de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen niet meer dan 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw mag bedragen;
 - de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van het achtererfgebied van de woning.
 - garages voor zover voorzien van de aanduiding 'garage' niet meetellen bij de gezamenlijke oppervlakte;
- l. in afwijking van het bepaalde onder I is ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen maximaal toegestaan.
- m. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met l mag niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'monumentale of waardevolle boom'.

19.2.3 Garages

Op de gronden met de aanduiding 'garage' mogen garages worden gebouwd met een bouwhoogte tot maximaal 3 m.

19.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met d mag niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'monumentale of waardevolle boom'.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in artikel 19.2.2 voor het verhogen van de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen tot maximaal 5,5 m ten behoeve van het realiseren van een kap mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de sociale veiligheid;
 - de verkeersveiligheid;
 - de woonsituatie.
- b. het bepaalde in artikel 19.1 en 19.2 voor het realiseren van een LAT-woning, oftewel het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning (splitsing), of het gebruik van een bestaand bijgebouw als LAT-woning, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. de LAT-woning dient gerealiseerd te worden binnen bestaande bebouwing;
 2. nieuwbouw is niet toegestaan;
 3. de bebouwing (het hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerk) heeft een omvang van ten minste 300 m²;
 4. de oppervlakte van de LAT-woning bedraagt niet meer dan 100 m²;
 5. in de bestaande bebouwing mag niet meer dan één LAT-woning worden gevestigd;
 6. gebruiksmogelijkheden op eigen gronden, alsmede aangrenzende gronden, worden niet beperkt;
 7. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden en, indien dit niet mogelijk is, de parkeerdruk in de naaste omgeving neemt als gevolg van het gebruik voor een LAT-woning niet onevenredig toe;
 8. er ontstaan geen (onevenredige) privaatrechtelijke belemmeringen.
- c. het bepaalde in artikel 19.1 en 19.2 voor mantelzorg binnen de woning en bijgebouwen bij een woning, alsmede extra bouw mogelijkheden voor de bouw van een bijgebouw ten behoeve van mantelzorg mits:
 1. de hulpbehoevende(n) aan wie zorg wordt geboden over een indicatie van een bevoegde arts dan wel instelling beschikt/beschikken;
 2. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt en, indien dit niet mogelijk is, de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van het gebruik voor mantelzorg niet onevenredig toeneemt;
 3. er geen sprake is van een zelfstandige woning;
 4. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen (bijvoorbeeld als gevolg van verhuizing of overlijden) het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de woonvoorzieningen worden verwijderd;
 5. de in artikel 19.2.2 genoemde maximale oppervlakte aan bebouwing mag worden overschreden met maximaal 100 m² aan extra bebouwing met dien verstande dat:
 - a. het bebouwingspercentage van het achtererfgebied ten hoogste 75% bedraagt;
 - b. de bouwhoogte van een bijgebouw c.q. mantelzorgwoning niet meer dan 3,5 m bedraagt;
 - c. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen, dient deze extra bebouwing te worden verwijderd
- d. het bepaalde in artikel 19.2 voor het bouwen op gronden met de aanduiding 'monumentale of waardevolle boom' indien de groeiontwikkelingsmogelijkheden van de monumentale of waardevolle boom hierdoor niet worden aangetast.