

## **Artikel 20            Woondoeleinden 2 (W2)**

### **1. Doeleindenomschrijving**

De op de kaart voor woondoeleinden 2 (W2) aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen.

Ten dienste en in verband met deze bestemming zijn toegestaan woningen, aanbouwen, bijgebouwen, tuinen, erven, verhardingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Tevens zijn toegestaan beroepsmatige activiteiten tot een vloeroppervlakte van maximaal 45m<sup>2</sup> van het hoofdgebouw en aan- en bijgebouwen, mits:

- de woonfunctie in hoofdzaak behouden blijft;
- er geen onevenredige milieuhinder plaatsvindt;
- geen verkeershinder plaatsvindt;
- geen detailhandel plaatsvindt;
- de beroepsuitoefening plaatsvindt door de gebruiker van het hoofdgebouw.

### **2. Beschrijving in hoofdlijnen**

In dit artikelgedeelte wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze met het bestemmingsplan de in lid 1 genoemde doeleinden worden nagestreefd:

- woonbebouwing in de nieuwe uitbreidingsgebieden is primair gericht op de woonfunctie;
- eengezinshuizen kunnen op markante plaatsen worden afgewisseld met hoogte accenten in de vorm van meergezinshuizen;
- verdichting in de vorm van aanvullende woningbouw is toegestaan voorzover de locaties zijn aangewezen op de plankaart, en gericht zijn op duurzame ontwikkelingen, bijzondere woonvormen, herbouw en kwalitatieve meerwaarde/verbeteringen van de leefbaarheid;
- voornamelijk bebouwing in overwegend rechte bebouwingsgrenzen.

### **3. Bebouwingsvoorschriften**

Op of in deze gronden mag, met inachtneming van het bepaalde in de leden 1 en 2 uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de in lid 1 genoemde bestemming, onder de volgende voorwaarden:

- a. de voorgevels van de woningen dienen tenminste 5 meter uit de voorste perceelsgrens gesitueerd te worden;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het binnen het bestemmingsvlak weergegeven aantal huisnummers of aangegeven maximum aantal;
- c. hoofdgebouwen dienen een minimale voorgevelbreedte te hebben van 4,50 meter;
- d. de diepte van een hoofdgebouw mag maximaal 12 meter bedragen;
- e. woningen moeten worden uitgevoerd met een kap, waarvan de

dakhelling niet minder dan 15 en niet meer dan 60 graden mag bedragen;

- f. de afstand van het hoofdgebouw met de daarbij behorende aan- en bijgebouwen tot de achterste perceelgrens dient minimaal 5 meter te bedragen;
- g. bij vrijstaande respectievelijk aan één zijde aangebouwde woningen mag de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen niet minder bedragen dan 2 meter;
- h. de goothoogte van de woningen mag niet meer zijn dan 6 meter;
- i. de bouwhoogte van de woningen mag niet meer zijn dan 10 meter;
- j. in afwijking van het bepaalde in sub h en i mogen ter plaatse van de aanduiding "meergezinsbouw" woningen worden gestapeld ten behoeve van meergezinshuizen waarbij de goothoogte maximaal 12,50 meter en de bouwhoogte maximaal 14 meter mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van het perceel Het Veer 70 niet meer mag bedragen dan 9,85 m<sup>1</sup>;
- k. aanbouwen en bijgebouwen dienen tenminste 0,5 meter achter (de verlengden van) de voorgevel te worden gebouwd en dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw;
- l. per woning mag naast het hoofdgebouw maximaal 50% van het achter (de verlengden van) de voorgevel gelegen erf met aanbouwen en bijgebouwen worden bebouwd, met dien verstande dat de totale oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen maximaal:
  - 1. 50 m<sup>2</sup> bedraagt bij een middenwoning;
  - 2. 70 m<sup>2</sup> bedraagt bij een eind- en hoekwoning;
  - 3. 80 m<sup>2</sup> bedraagt bij een vrijstaande woning.vermeerderd met 10% van het aantal meters dat het bouwperceel groter is dan 300 m<sup>2</sup>, tot een maximum van in totaal 250 m<sup>2</sup>.
- m. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter respectievelijk 5 meter. De goothoogte van een aanbouw mag maximaal gelijk zijn aan de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw waartegen aangebouwd wordt, vermeerderd met 0,25 m<sup>1</sup>. De bouwhoogte van aanbouwen bedraagt maximaal 6,50 m<sup>1</sup>;
- n. aanbouwen en bijgebouwen mogen plat worden afgedekt of worden voorzien van een kap, waarvan de helling gelijk is aan de dakhelling van de woning waarbij wordt gebouwd;
- o. in afwijking van het bepaalde in lid 3 sub a mag de afstand tot het openbaar gebied kleiner zijn ten behoeve van de realisering van een erker, mits:
  - 1. de afstand tot het openbaar gebied tenminste 2 meter bedraagt;
  - 2. de diepte niet meer dan 1,50 meter bedraagt;
  - 3. de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m<sup>2</sup>;
  - 4. de breedte niet meer bedraagt dan 75% van de breedte van de gevel waartegen wordt aangebouwd;
  - 5. de goothoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste verdiepingslaag waartegen wordt aangebouwd;
- p. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:
  - 1. 2 meter voor erfafscheidingen op of achter de voorgevellijn, 2 meter voor de voorgevellijn, uitsluitend haaks op de voorgevellijn

en over de helft van de diepte van de voortuin van de woningen, tot 2 meter voor toegangspoorten en voor overige erfafscheidingen 1,5 meter;

2. 3 meter voor de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en mogen uitsluitend achter (de verlengden van) de voorgevel worden gerealiseerd;
3. 5 meter voor palen en masten.

#### **4. Vrijstelling.**

4.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 3 sub a voor een afstand van de voorgevel tot het openbare gebied van minimaal 3,50 meter, in dit geval zijn erkers niet toegestaan;
- b. het bepaalde in lid 3 sub e voor het plat afdekken van een woning of een dakhelling van minder dan 15 graden;
- c. het bepaalde in lid 3 sub g voor een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
- d. het bepaalde in lid 3 sub h en i voor een goothoogte van maximaal 8 meter en een hoogte van maximaal 11 meter;
- e. het bepaalde in lid 3 sub k voor een afwijkende situering van aanbouwen en bijgebouwen indien het voorschrift leidt tot een onevenredige beperking van de bebouwingsmogelijkheden op een bouwperceel;
- f. het bepaalde in lid 3 sub m voor een bouwhoogte van maximaal 8,50 meter en een goothoogte van maximaal 6,50 meter voor aanbouwen;
- g. het bepaalde in lid 3 sub n voor een afwijkende dakhelling voor aan- en bijgebouwen ten opzichte van de woning;
- h. het bepaalde in lid 3 sub p onder 1 de maximale bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn bij de hoek- of eindwoning, die tevens als zijlijn kan worden beschouwd, tot 2 meter.

4.2 Op de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling zijn de procedureregels uit artikel 29 van toepassing.

4.3 Vrijstelling wordt slechts verleend met inachtneming van het bepaalde in lid 2 en indien hierdoor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet in onevenredige mate worden of kunnen worden geschaad en/of de stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan niet in onevenredige mate worden aangetast en de verkeersveiligheid niet in het geding is.

#### **5. Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in lid 2 nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van bebouwing in verband met:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;

- c. de milieusituatie;
- d. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

## **6. Gebruiksvoorschriften**

- 6.1 Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan bepaalde.
- 6.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 6 onder 1 is in elk geval begrepen het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken voor:
  - a. het plaatsen of geplaatst houden of als sta- of ligplaats voor onderkomens;
  - b. stortplaats voor puin of afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen;
  - c. opslagplaats voor gereede of ongereede goederen, zoals bijvoorbeeld vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines en machineonderdelen, tenzij het gebruik in verband met de aard van het bijbehorende gebouw staat;
  - d. opslagplaats voor onklare voer- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
  - e. het gebruik van gronden of opstallen ten behoeve van prostitutie;
  - f. voor het verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen, met uitzondering van de verkoop van goederen, waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening behorende bij het op hetzelfde perceel uitgeoefende bedrijf.
- 6.3 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **7. Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in lid 6 onder 1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit waarop artikel 6 van de Wet op de economische delicten van toepassing is.