

Artikel 9 Wonen bestemmingsplan Vijverhof

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen in de vorm van woningen, niet zijnde woonwagens;
- b. Garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen', die uitsluitend gebruikt mogen worden voor de stalling van motorvoertuigen, fietsen en opslag inherent aan de woonfunctie;
- c. Parkeervoorzieningen in de vorm van een ondergrondse parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- d. Ondergeschikte voorzieningen zoals verkeers- en groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Op de voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. Het maximum aantal woningen zoals aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. Vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' waar gestapelde woningen zijn toegestaan;
- c. Onderkeldering is uitsluitend toegestaan binnen de contouren van de woning.

9.2.2 Bouwvlak

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. De voorgevel dient in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
- c. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' waar het bouwvlak tot het maximum aangeduide percentage mag worden bebouwd;
- d. De goothoogte mag maximaal 7 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' waar de goothoogte maximaal de aangegeven hoogte mag bedragen;
- e. De bouwhoogte mag maximaal 12 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' waar de bouwhoogte maximaal de aangegeven hoogte mag bedragen;
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' mag het hoofdgebouw uitsluitend met een plat dak worden afgedekt.

9.2.3 Bijgebouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen bijgebouwen, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Binnen deze aanduiding mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag per bouwperceel worden bebouwd tot een oppervlakte van ten hoogste 100% van het binnen hetzelfde bouwperceel gelegen bouwvlak, echter tot niet meer dan 300 m², dan wel niet meer dan 50% van het binnen hetzelfde bouwperceel aangeduide vlak voor bijgebouwen uitgezonderd ter plaatse van de Vijverbosweg 1 waar de aanduiding 'bijgebouwen' volledig mag worden bebouwd;
- c. De goot- en bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 respectievelijk 5 meter;
- d. Brandgangen dienen vrij te blijven van bebouwing tot een minimale breedte van 1,20 meter.

9.2.4 Erkers

Voor het oprichten van erkers aansluitend aan een woning buiten het bouwvlak geldt dat deze zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. De breedte van de erker maximaal 40% van de breedte van de voorgevel van de woning bedraagt tot een maximum van 4 meter;
- b. De diepte van de erker niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
- c. De hoogte van de erker niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- d. De afstand tot de bestemming '[Verkeer](#)' vanaf de erker minimaal 3 meter bedraagt.

9.2.5 Dakterrassen

Voor het oprichten van dakterrassen bij een woning geldt dat deze op een aanbouw zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Tot maximaal 3 meter vanuit het bouwvlak aan de achterzijde gemeten;
- b. De afstand tot de perceelsgrens minimaal 2 meter bedraagt.

9.2.6 Garageboxen

Ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' mogen garageboxen, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. De bebouwing dient te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

9.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. De maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter, behoudens het bepaalde in sub b en c;

- b. De hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel;
- c. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - natuurlijke gevel' mogen uitsluitend bouwwerken worden geplaatst in de vorm van een constructie, geen gebouwen zijnde, ten behoeven van balkons en begroeiing door vegetatie met dien verstand dat de hoogte van een bouwwerk, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan de hoogte van het bijbehorende hoofdgebouw en de diepte van het balkon niet meer dan 3,50 meter bedraagt.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijken voor goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bij woningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [9.2.3](#) onder c voor het toestaan van een grotere maximum goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bij woningen, mits:

- a. De bouwhoogte maximaal 7 meter bedraagt;
- b. Het bijgebouw vanuit het stedenbouwkundige beeld inpasbaar is in zijn omgeving;
- c. Door de afwijkende bouwhoogte het ruimtelijke karakter ter plaatse niet wordt aangetast;
- d. Er geen sprake is van onevenredige nadelige belemmeringen voor de omgeving op het gebied van privacy en dag- en zonlichttoetreding.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. Milieuzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. Detailhandel;
- c. Verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- d. Seksinrichtingen;
- e. Kamperen;
- f. Horeca;
- g. Opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
- h. Permanente bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
- i. Bedrijfsmatige werk- en/of opslagruimte, opslagruimte, detailhandel of horecadoeleinden, ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen';
- j. Prostitutie.