



 Enkelbestemming
Wonen

 Bouwvlak

 Maatvoering
◦ maximum bouwhoogte: 10 m
◦ maximum goothoogte: 4,5 m

 Maatvoering
maximaal aantal wooneenheden: 2

 Maatvoering
◦ maximum dakhelling: 60 graden
◦ minimum dakhelling: 40 graden

[direct naar inhoud van Artikel 20 Wonen](#)

Aldeboarn

Regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 20 Wonen

Plan: Aldeboarn

Status: vastgesteld

Plantype: bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.0055.BPAaldeboarn2010-VA01

- [Toelichting](#)
- [Regels](#)
- [Vaststellingsbesluit](#)

- [Begin](#)
- [Vorige](#)
- [Volgende](#)
- [Omhoog](#)

Artikel 20 Wonen

- [20.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [20.2 Bouwregels](#)
- [20.3 Nadere eisen](#)
- [20.4 Afwijken van de bouwregels](#)
- [20.5 Specifieke gebruiksregels](#)
- [20.6 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [20.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden](#)

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het wonen in vrijstaande, halfvrijstaande woningen en rijenwoonhuizen;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**maatschappelijk**' voor een zorgsteunpunt op de locatie Tjerkebuorren 59;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf aan huis**' voor:
 - 1. detailhandel zijnde een bloemboetiek op de locatie Weaze 56;
 - 2. detailhandel in creatieve artikelen (woon- en tuindecoratie) op de locatie Weaze 59;
 - 3. detailhandel zijnde een bloembinderij op de locatie Weaze 61;
 - 4. bed en brochje op de locatie Weaze 66/67;
 - 5. schoonheidssalon op de locatie Jikke Benedictusstrjitte 8;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**cultuurhistorische waarden**' voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden;
- e. water - niet zijnde insteekhavens - en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met daaraan ondergeschikt:

- f. de inrichting en het beheer van vaarwegen voor zover de gronden zijn gelegen binnen de in artikel [29.2](#) aangegeven beheersgrenzen;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven.

20.2 Bouwregels

Op de voor ' [Wonen](#) ' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

20.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen geldt dat:

- a. een hoofdgebouw uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden gebouwd;

- b. een woonhuis vrijstaand, halfvrijstaand of in een rij mag worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**' mag het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het op de plankaart is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**cultuurhistorische waarden**' de hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de gevelbreedte, goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, nokrichting en oppervlakte van het grondvlak, zoals die hoofdvorm bestond op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan dient te worden gehandhaafd, met dien verstande dat een afwijking van de goothoogte en/of de bouwhoogte van ten hoogste 5% is toegestaan, waarbij de dakhelling dienovereenkomstig mag worden aangepast;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**maximale bouwhoogte (m)**' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte, met dien verstande dat in de overige gevallen de bouwhoogte niet meer dan 9 m mag bedragen;
- f. ter plaatse van de aanduiding '**maximale goothoogte (m)**' mag de goothoogte niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte;
- g. ter plaatse van de aanduiding '**maximale goot- en bouwhoogte (m)**' mag de hoogte niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- h. ter plaatse van de aanduiding '**minimale-maximale dakhelling (graden)**' mag de minimale dakhelling niet minder en de maximale dakhelling niet meer bedragen dan de op plankaart aangegeven minimale respectievelijk maximale dakhelling;
- i. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder mag bedragen dan:
 - 1. bij vrijstaande woningen, 3 m;
 - 2. bij half vrijstaande woningen, aan de niet aangebouwde zijde 3 m;
 - 3. bij rijenwoningen, aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen 3 m;
- j. met dien verstande dat indien een kleinere/grotere breedte/afstand/bouwhoogte/ goothoogte aanwezig is op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan - illegale bouwwerken daaronder niet begrepen -, deze breedte/afstand/bouwhoogte/ goothoogte mag worden gehandhaafd.

20.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat:

- a. de afstand achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan niet minder dan 3 m mag bedragen;

- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 1 m mag bedragen, dan wel bij gezamenlijk initiatief mag de afstand 0 m bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken **per woning** niet meer mag bedragen dan:
 - 1. 50 m² bij een bouwperceel van maximaal 500 m²;
 - 2. indien een bouwperceel groter is dan 500 m² mag de gezamenlijke oppervlakte 10% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen, tot een maximum van ten hoogste 100 m²;

met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte nimmer meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofgebouw;

- d. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk ten hoogste 5 m mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan de hoogte van het hoofgebouw verminderd met 1 m tot een maximale bouwhoogte van ten hoogste 7 m;
- f. de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;

met dien verstande dat indien een kleinere/grotere stand/oppervlakte/bouwhoogte/goothoogte aanwezig is op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan - illegale bouwwerken daaronder niet begrepen - , deze afstand/oppervlakte/bouwhoogte/goothoogte mag worden gehandhaafd.

20.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat:

- a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

20.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de toegankelijkheid van de bebouwing ten behoeve van de bevordering van een goede externe veiligheid.

20.4 Afwijken van de bouwregels

20.4.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in:

- a. **20.2.2 onder b** en toestaan dat - indien de perceelsgrens niet is gelegen aan de openbare weg/ruimte - de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens wordt verkleind tot 0 m;
- b. **20.2.3 onder b** en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, wordt vergroot tot 3 m.

20.4.2 Afwegingskader

De in **20.4.1** genoemde omgevingsvergunningen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. externe veiligheid;
- f. de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

20.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het recreatieve gebruik van woningen en het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor doeleinden van zelfstandige bewoning en voor recreatief gebruik.

20.6 Afwijken van de gebruiksregels

20.6.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in:

- a. **20.1** ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf, mits de activiteiten uitsluitend worden uitgeoefend binnen de woning en/of aangebouwde bijbehorende bouwwerken waarbij tevens de volgende regels in acht worden genomen:
 - 1. het bebouwingspercentage ten behoeve van het aan huis verbonden beroep of bedrijf mag niet meer bedragen dan 30% van de totaal op het bouwperceel toegestane bebouwde oppervlakte;
 - 2. de woning blijft voldoen aan de bepalingen ingevolge of krachtens de Woningwet;
 - 3. het gebruik de woonfunctie ondersteunt; dat wil zeggen dat de gebruiker van de woning ook de beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit ontplooit;
 - 4. geen personeel is toegelaten;
 - 5. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren en mag ook geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de

wijk of buurt, waarbij geldt dat het geen activiteit mag zijn waarvoor een milieuvergunning verplicht is of industriële handelingen inhouden;

- 6. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten en voor parkeren; buitenopslag is niet toegestaan;
- 7. detailhandel mag niet plaatsvinden tenzij het gaat om een beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit dat direct verband houdt met het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- 8. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid en de parkeerbalans;
- 9. reclameborden met een maximale omvang van 0,50 m² zijn toegestaan.

20.6.2 Afwegingskader

De in [20.6.1](#) genoemde omgevingsvergunningen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de externe veiligheid;
- f. de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

20.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

20.7.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van Burgemeester en wethouders, ter plaatse van de aanduiding '**cultuurhistorische waarden**', de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het slopen van gebouwen en bouwwerken.

20.7.2 Uitzondering op verbod

Het in [12.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;

- b. die al in uitvoering zijn of krachtens een verleende vergunning al mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan.

20.7.3 Afwegingskader

Van een werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheid in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.16 onder 1 sub a Wet ruimtelijke ordening is geen sprake indien de waarden van deze gronden niet onevenredig worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden verkleind.