

## Artikel 15 Woongebied

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen met bijbehorende voorzieningen zoals tuinen en erven, alsmede aan huis verbonden beroepen.
- b. dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- c. horeca in categorie 1, uitsluitend op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
- d. een paramedische praktijk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte';
- e. een fietsreparatiebedrijf aan huis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - fietsreparatie';
- f. een zonnestudio, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - zonnestudio';
- g. een kapsalon, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - kapsalon';
- h. een welzijnsinstelling ter plaatse van de aanduiding 'welzijnsinstelling'

met daaraan ondergeschikt:

- i. verkeersvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. speelvoorzieningen;
- n. kleinschalige evenementen;
- o. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- p. garageboxen, uitsluitend waar deze ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan reeds aanwezig zijn;
- q. overige bijbehorende voorzieningen.

### 15.2 Bouwregels

#### 15.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende algemene regels:

- a. op of in de voor 'Woongebied' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de onder 15.1 genoemde doeleinden.
- b. het toegestane bebouwingspercentage bedraagt:
  1. bij bouwpercelen met een oppervlak tot 200 m<sup>2</sup> maximaal 70%;
  2. bij bouwpercelen met een oppervlak tussen de 200 m<sup>2</sup> en 400 m<sup>2</sup> maximaal 60%;
  3. bij bouwpercelen met een oppervlak tussen de 400 m<sup>2</sup> en 600 m<sup>2</sup> maximaal 50%;
  4. bij bouwpercelen met een oppervlak van meer dan 600 m<sup>2</sup> maximaal 40%.

### 15.2.2 Hoofdgebouwen

Ten aanzien van het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van nieuwe hoofdgebouwen en/of het toevoegen van nieuwe woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan, behoudens herbouw en het bepaalde in 15.2.2 onder b, waarbij de bouwregels zoals opgenomen in dit artikel van toepassing zijn;
- b. ten behoeve van de uitbreiding van hoofdgebouwen mag worden gebouwd, mits door de uitbreiding het bestaand bebouwde oppervlak van het hoofdgebouw ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan met niet meer dan 20% wordt vergroot;
- c. de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gelijk aan de voorgevel van de hoofdgebouwen op de belendende percelen binnen deze bestemming gesitueerd, met dien verstande dat, wanneer de voorgevels van de belendende percelen niet in dezelfde lijn zijn gelegen, de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gesitueerd binnen de zone tussen de voorgevels op de belendende percelen;
- d. de toegestane goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' weergegeven maat, met dien verstande dat de bouwhoogte van garageboxen maximaal 3 meter bedraagt;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste:
  1. bij vrijstaande woningen 2,5 meter aan beide zijden
  2. bij geschakelde woningen 2,5 meter aan de niet geschakelde zijde van het hoofdgebouw;
  3. bij twee-aaneengebouwde woningen 2,5 meter aan één zijde;

4. bij eindwoningen 2,5 meter aan één zijde;

### 15.2.3 Bijgebouwen

Ten aanzien van het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen worden tenminste 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw geplaatst, tenzij het een aan de wegzijde gelegen open stallingsruimte voor personenauto's betreft;
- b. het totale grondoppervlak van bijgebouwen bedraagt per bouwperceel tot en met 700 m<sup>2</sup> maximaal 70 m<sup>2</sup>, waarbij het bepaalde in [15.2.1](#) onder b van overeenkomstige toepassing is;
- c. het totale grondoppervlak van bijgebouwen bedraagt per bouwperceel groter dan 700 m<sup>2</sup>, maximaal 10 % van de totale oppervlakte van het bouwperceel, met een maximum van 200 m<sup>2</sup> per bouwperceel, waarbij het bepaalde in [15.2.1](#) onder b van overeenkomstige toepassing is;
- d. de goothoogte van bijgebouwen met een kap bedraagt maximaal 2,70 meter en de bouwhoogte van bijgebouwen met een kap bedraagt maximaal 5 meter;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen zonder kap bedraagt maximaal 3 meter;
- f. de goothoogte van bijgebouwen aansluitend aan het hoofdgebouw, bedraagt maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, waarbij een overschrijding van 30 cm is toegestaan.

### 15.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarbij de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter bedraagt en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter. In afwijking hiervan mag bij hoekpercelen de bouwhoogte van de erfafscheiding aan één wegzijde voor de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter bedragen, mits deze ten minste 1 meter achter de perceelsgrens wordt geplaatst.

### 15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder [15.2.4](#) voor het plaatsen van erfafscheidingen op de perceelsgrens bij hoekpercelen, onder de voorwaarden dat de erfafscheiding:

- a. het vrije uitzicht van het wegverkeer niet mag belemmeren en voor het wegverkeer ook niet anderszins hinder of gevaar mag opleveren;

- b. geen fundamentele inbreuk op de groene dan wel open structuur pleegt.

#### 15.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning.

#### 15.5 Afwijken van de gebruiksregels

##### 15.5.1 Kleine economie

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 15.1 voor de uitoefening van bedrijven, vallende onder de kleine economie, met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige hinder mag worden toegebracht aan de kwaliteit van het woonmilieu;
- b. door de uitoefening van de activiteit het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig mag veranderen, dat het karakter ervan geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dit houdt onder meer in dat er geen grote reclame-uitingen aan of bij de woning geplaatst mogen worden;
- c. de oppervlakte van de woning welke voor de bedrijfsvoering wordt gebruikt, niet meer dan 50 % van de begane grond en maximaal 30 % van het totale vloeroppervlak van de woning en de bijgebouwen bedraagt en de totale oppervlakte van de activiteit niet meer bedraagt dan 25 m<sup>2</sup>;
- d. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft, die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeerplaatsen, noodzakelijk worden, tenzij op eigen terrein gezorgd kan worden voor voldoende parkeervoorzieningen of in de omgeving voldoende beschikbare plaatsen zijn;
- e. de uitvoerder van de activiteiten op hetzelfde perceel woont;
- f. detailhandel alleen als ondergeschikte activiteit is toegestaan en uitsluitend van goederen die verband houden met de activiteit waarvoor de omgevingsvergunning wordt verleend;
- g. activiteiten die op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn of activiteiten die op grond van artikel 2.1 lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vergunningplichtig zijn, in beginsel niet worden toegestaan, tenzij kan worden aangetoond dat geen overlast voor de omgeving op zal treden, waarbij maximaal bedrijven uit categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 2 van deze planregels of

daarmee qua aard en invloed op de woonomgeving vergelijkbare bedrijven worden toegestaan.