

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. horeca categorie 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
- c. horeca categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2';
- d. een hoveniersbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hovenier';
- e. een woonwagenstandplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
- f. een kapsalon, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - kapsalon';
- g. een kappersacademie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kappersacademie';
- h. een moskee, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'religie';
- i. een praktijkruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte';
- j. een opslagloods, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- k. de in- en verkoop van oldtimers uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- l. een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld in de categorieën 1 tot en met 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 2';
- m. onderwijs uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs';
- n. detailhandel uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- o. maatschappelijke doeleinden uitsluitend op de begane grond en de eerste verdieping én uitsluitend ter plaatse van de aanduiding maatschappelijk;
- p. dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- q. een kantoor uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- r. een tunnel uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tunnel';

met daarbij behorende:

- s. verkeersvoorzieningen;
- t. parkeervoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' ook in de vorm van een parkeergarage;
- u. nutsvoorzieningen;
- v. groenvoorzieningen;
- w. speelvoorzieningen;
- x. kleinschalige evenementen;
- y. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- z. garageboxen, uitsluitend waar deze ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan reeds aanwezig zijn.

15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

op de als 'Woongebied' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de onder 15.1 genoemde functies worden gebouwd;

15.2.1 Gebouwen

- 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 15.2.1 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 goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- e. de afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient voor vrijstaande woningen tenminste 2,5 meter en voor geschakelde aan de niet aangebouwde zijnde van het hoofdgebouw tenminste 2,5 meter te bedragen;
- f. het maximale bebouwingspercentage bedraagt:

1. per bouwperceel voor woondoeleinden tot 200 m² maximaal 70%;
2. per bouwperceel voor woondoeleinden tussen 200 m² en 400 m² maximaal 60%;
3. per bouwperceel voor woondoeleinden tussen 400 m² en 600 m² maximaal 50%;
4. per bouwperceel voor woondoeleinden groter of gelijk aan 600 m² maximaal 40%;

15.2.2 Bijgebouwen

- 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 m² maximaal 70 m², waarbij het bepaalde in [15.2.1](#) onder h van overeenkomstige toepassing is;
- c. het totale grondoppervlak van bijgebouwen bedraagt per bouwperceel groter dan 700 m², maximaal 10 % van de totale oppervlakte van het bouwperceel, met een maximum van 200 m² per bouwperceel, waarbij het bepaalde in [15.2.1](#) onder h van overeenkomstige toepassing is;
- d. de maximale goothoogte van bijgebouwen met een kap bedraagt 2,70 meter en de maximale bouwhoogte van bijgebouwen met een kap bedraagt 5 meter;
- e. de maximale bouwhoogte van bijgebouwen zonder kap bedraagt 3 meter;
- f. de goothoogte van bijgebouwen aansluitend aan het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;

15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3,00 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarbij de hoogte voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter bedraagt en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2,00 meter. In afwijking hiervan mag bij hoekpercelen de hoogte van de erfafscheiding aan één wegzijde voor de voorgevelrooilijn maximaal 2,00 meter bedragen, mits deze ten minste 1,00 meter achter de perceelsgrens wordt geplaatst;

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder [15.2.3](#) 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:

- a. 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 toebracht 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 m²;
- 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 [Bijlage 1 Bedrijvenlijst kleine economie](#) of daarmee qua aard en invloed op de woonomgeving vergelijkbare bedrijven worden toegestaan.

15.5.2 Afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder [15.1](#) voor het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw of een gedeelte van het hoofdgebouw als afhankelijke woonruimte voor het verlenen van mantelzorg, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er sprake is van een objectieve indicatiestelling waaruit de noodzaak van zorg blijkt;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en omliggende bedrijven;
- c. er moet sprake zijn van een ruimtelijke eenheid tussen hoofdgebouw en afhankelijke woonruimte;
- d. de vloeroppervlakte van de afhankelijke woonruimte bedraagt maximaal 70 m²;
- e. de afhankelijke woonruimte mag niet worden gerealiseerd in een tijdelijke woonunit (bijv. een stacaravan);
- f. er mag geen tweede zelfstandige woning ontstaan;
- g. per bouwperceel kan op enig moment slechts één omgevingsvergunning van kracht zijn voor het gebruik van een gebouw als afhankelijke woonruimte;
- h. de omgevingsvergunning vervalt van rechtswege op het moment dat de behoefte aan mantelzorg voor de desbetreffende persoon komt te vervallen;
- i. in zeer uitzonderlijke situaties kan van bovenstaande voorwaarden worden afgeweken.