

Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

19.1.1 Algemeen

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

- a. wonen;
- b. beroepen aan huis met een maximum oppervlak van 40 m²;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportschool', een sportschool/fitnesstudio, met dien verstande dat deze functie slechts op de begane grond mag worden uitgeoefend;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf', een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang, met dien verstande dat deze functie slechts op de begane grond mag worden uitgeoefend;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', kleinschalige bedrijvigheid, niet zijnde aan-huis-gebonden bedrijvigheid, met dien verstande dat deze functie slechts op de begane grond mag worden uitgeoefend en met inachtnaam van het bepaalde in [19.5.3](#);
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', detailhandel, niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen, met dien verstande dat deze functie slechts op de begane grond mag worden uitgeoefend;
- g. de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf, uitsluitend ter plaatse waar deze op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan reeds legaal aanwezig zijn;
- h. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', maatschappelijke dienstverlening, met daaraan ondergeschikte horeca, met dien verstande dat deze functie slechts op de begane grond mag worden uitgeoefend;
- i. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemengd', kleinschalige bedrijvigheid, maatschappelijke dienstverlening en zakelijke en overige dienstverlening, met dien verstande dat deze functie slechts op de begane grond mag worden uitgeoefend;
- j. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - auto en motorrijdschool', een auto- en motorrijdschool;
- k. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - logies', logies in de vorm van een groepsaccommodatie bed&breakfast met dien verstande dat deze functie een oppervlakte heeft van maximum 200 m²;
- l. uitsluitend ter plaatse van van de aanduiding 'detailhandel - 1', detailhandel in kerstbomen, groente en fruit;
- m. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'atelier', een atelier met een maximum oppervlakte van 250 m²;

- n. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', bijgebouwen ten behoeve van nabijgelegen woningen;
- o. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen voorzijde', bestaande bijgebouwen aan de voorzijde van het hoofdgebouw;
- p. voorzieningen van openbaar nut;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder waterhuishoudkundige en parkeervoorzieningen, paden en verhardingen, in- en uitritten en tuinen en erven, met dien verstande dat:

- q. infiltratie van hemelwater voldoet aan het bepaalde in artikel [33.3](#);
- r. parkeervoorzieningen voldoen aan het bepaalde in artikel [33.4](#).

19.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit [39.3](#).

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen;
- c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- d. ongeacht het bepaalde in artikel [19.2.2](#), artikel [19.2.3](#) en artikel [19.2.6](#) dient tenminste 50% van het achtererf van het woonperceel onbebouwd en onoverdekt te blijven, met uitzondering van patiowoningen waar tenminste 20% van het bouwperceel, gelegen achter de voorgevelrooilijn onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
- e. daar waar de toegang van woningen en garages over een wadi moet worden aangelegd, wordt deze toegang in groepen van minimaal twee toegangen samengevoegd.

19.2.2 Regels voor hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

- b. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', het aangeduide aantal woningen/wooneenheden is toegestaan;
- c. woningsplitsing is niet toegestaan;
- d. vrijstaande, geschakelde, twee-aaneengebouwde, aaneengebouwde woningen en patio-woningen zijn overal toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio-woning' uitsluitend patio-woningen zijn toegestaan;
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd uitgesloten' geen aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
- e. de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- f. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- g. elke woning dient te worden afgedekt met een dak, waarvan de dakhelling ten minste 0° en ten hoogste 65° bedraagt;
- h. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in of ten hoogste 3 meter achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd. Indien voor een bouwperceel twee voorgevelrooilijnen zijn bepaald dient zowel de voor- als zijgevel in of ten hoogste 3 meter achter deze lijn te worden gebouwd;
- i. de voorgevelbreedte per hoofdgebouw mag maximaal 12 meter bedragen;
- j. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
 - 1. bij vrijstaande woningen minimaal 3 meter aan beide zijden;
 - 2. bij twee-aaneengebouwde woningen minimaal 3 meter aan één zijde;
 - 3. bij eindwoningen van aaneengebouwde woningen minimaal 1 meter aan één zijde, met dien verstande dat indien de woning grenst aan de bestemming 'Groen' in de perceelsgrens gebouwd mag worden;
- k. de maximale diepte van het hoofdgebouw bedraagt 12 meter, met dien verstande dat voor patio-woningen de maximale diepte 20 meter bedraagt en voor vrijstaande woningen de maximale diepte 15 meter bedraagt, tenzij ter plaatse de aanduiding 'vrijstaand' is aangegeven. In dat geval bedraagt de maximale diepte 20 meter;

- I. het bepaalde onder k. is niet van toepassing op gestapelde woningbouw.

19.2.3 Regels voor bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. voor het bouwen van bijgebouwen bij vrijstaande-, twee-aaneengebouwde- en aaneengebouwde woningen, gelden de volgende bepalingen:
 1. bijgebouwen mogen uitsluitend op het achtererf worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - bij vrijstaande woningen aan één zijde minimaal 7 meter aan opstelruimte ten behoeve van parkeren vrij blijft;
 - ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijgebouwen mogen worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 20 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' dient één zijerf vrij te zijn van bijgebouwen;
 3. tegen de achtergevel van het hoofdgebouw mag/mogen (een) bijgebouw(en) worden gebouwd over de volledige breedte van die achtergevel, met een diepte van maximaal 4 meter. De oppervlakte hiervan telt niet mee bij de berekening van de oppervlakte als bedoeld onder 4 en 5;
 4. bijgebouwen zijn toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m². De oppervlakte van carports en de oppervlakte van bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' blijft bij de berekening van die oppervlakte buiten beschouwing;
 5. de gezamenlijke oppervlakte als bedoeld onder 4 mag worden verhoogd tot maximaal 70 m², mits het achtererf, ook na de bouw van bijgebouwen als bedoeld onder 4 en carports, voor niet meer dan 40% wordt bebouwd;
 6. de goothoogte van bijgebouwen mag niet hoger zijn dan:
 - Voor aangebouwde bijgebouwen: 0,3 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, of -als het hoofdgebouw geen tweede bouwlaag heeft- even hoog als het hoofdgebouw met een maximum van 3 meter;
 - Voor vrijstaande bijgebouwen 3 meter.
 7. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 5 meter bedragen;
 8. aangebouwde bijgebouwen dienen plat te worden afgedekt indien de bijbehorende woning plat is afgedekt;

9. bijgebouwen dienen met de dichtstbijzijnde gevel binnen een afstand van 15 meter van de achter- en/of zijgevels van de woning te worden gebouwd.
- b. in afwijking van het bepaalde in lid a onder 1 mogen worden gebouwd:
 1. bijgebouwen in hoeksituaties op het naar openbaar gebied gekeerde zijerf, met dien verstande dat:
 - de totale bebouwde oppervlakte maximaal 30 m² mag bedragen;
 - slechts aan het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen zijn toegestaan, met een breedte van maximaal 4 meter;
 2. carports, zowel op het voorerf als het achtererf, met dien verstande dat:
 - de oppervlakte tot maximaal 30 m² mag bedragen;
 - de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
 - de carport met minimaal één zijde of een deel daarvan tegen de zijgevel van het hoofdgebouw of tegen een voor- of zijgevel van een bijgebouw wordt gebouwd;
 - de carport maximaal 2,5 meter voor de voorgevelrooilijn mag worden gebouwd;
 3. ondergeschikte bouwdelen op het voorerf, met dien verstande dat:
 - de diepte maximaal 1,2 meter bedraagt;
 - de breedte maximaal 50% bedraagt van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
 - de hoogte maximaal 3 meter bedraagt.
- c. bij patiowoningen zijn geen bijgebouwen toegestaan.

19.2.4 Regels ter plaatse van de aanduiding 'garagebox'

Ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' mogen uitsluitend garageboxen worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 20 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

19.2.5 Regels voor bijzondere woonvormen

In afwijking van het bepaalde in de artikelen [19.2.1](#), [19.2.2](#) en [19.2.3](#) gelden voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijzondere woonvorm' de volgende regels:

- a. op de gronden mag per bouwvlak maximaal 1 woning of standplaatsen aanwezig zijn;
- b. de totale oppervlakte, die niet mag worden verhard bij een woning/ wooneenheid, dient ten minste 50% van een standplaats/ bouwperceel te bedragen. Deze regeling dient onverminderd het bepaalde in dit lid in acht te worden genomen;

- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven;
- d. bij elke standplaats mag ten hoogste één bijgebouw worden gebouwd met een oppervlak van maximaal 25 m² met een (bouw)hoogte van maximaal 4 m;
- e. waar en zolang op een standplaats een woonwagen is geplaatst, mag niet tegelijkertijd een woning met bijgebouwen worden gebouwd.

19.2.6 Regels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen aan de zijgevel bij hoekwoningen voor de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter bedragen, mits:
 - 1. de afstand tot de bestemming '[Verkeer](#)' minimaal 0,5 meter bedraagt;
 - 2. de afstand tot de voorgevel minimaal 3 meter bedraagt;
 - 3. het verkeersbelang niet onevenredig aangetast wordt.
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt 3 meter.

19.3 Nadere eisen

Ten aanzien van het bepaalde in artikel [19.2](#) zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- b. de situering en afmetingen van de bouwpercelen;

indien zulks noodzakelijk is in verband met één of meer van de volgende aspecten:

- 1. de woonsituatie;
- 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
- 3. het verkeers-, sociale en brandveiligheid;
- 4. de milieusituatie;
- 5. de gebruiksmogelijkheden in aangrenzende bestemmingen.

19.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in:

- a. artikel [19.2.2](#) onder e voor het overschrijden van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'maximum goothoogte (m)' tot ten hoogste 6 meter;
- b. artikel [19.2.2](#) onder i voor het verhogen van de maximale toegestane breedte van het hoofdgebouw;
- c. artikel [19.2.3](#) onder a sub 5 voor het overschrijden van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 100 m², mits:
 1. het achtererf, ook na de bouw van bijgebouwen als bedoeld onder [19.2.3](#) onder a sub 4 en carports, voor niet meer dan 40% wordt bebouwd;
- d. [19.2.2](#) onder a. voor het bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak, met dien verstande dat de overschrijding niet meer bedraagt dan 2 meter;

Onder de voorwaarden dat:

- e. de belangen van de eigenaren en / of gebruikers van de nabij gelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- f. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

19.5 Specifieke gebruiksregels

19.5.1 Verboden gebruik

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

- a. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- b. de uitoefening van detailhandel, met uitzondering van:
 1. beperkte detailhandel, ondergeschikt aan het beroep aan huis als bedoeld in artikel [19.1.1](#);
 2. detailhandel zoals bedoeld in artikel [19.1.1](#) onder f;
 3. detailhandel zoals bedoeld in artikel [19.1.1](#) onder l;
- c. horeca, met uitzondering van horeca als bedoeld in artikel [19.1.1](#) onder h;
- d. zelfstandige bewoning voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
- e. gebruik van gronden voor de voorgevelrooilijn voor het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan op een oprit;
- f. bedrijf aan huis;
- g. recreatief (mede)gebruik;

- h. seksinrichting.

19.5.2 Beroep aan huis

Een beroep aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een beroep aan huis mag worden uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- b. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet aangetast;
- c. maximaal 40 m² van het vloeroppervlak van de woning inclusief de daarbij behorende bijgebouwen mag als zodanig worden gebruikt;
- d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- e. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. de parkeerbalans niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel [33.4](#);
- g. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van beperkte detailhandel, ondergeschikt aan en in direct verband met het beroep aan huis.

19.5.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf'

Voor de kleinschalige bedrijvigheid ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' als bedoeld in artikel [19.1.1](#) gelden de volgende regels:

- a. er is uitsluitend kleinschalige bedrijvigheid toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende '[Staat van bedrijfsactiviteiten](#)' ([Bijlage 1](#));
- b. de totale bruto-vloeroppervlakte aan kleinschalige bedrijvigheid bedraagt maximaal 200 m²;
- c. de bruto-vloeroppervlakte per bedrijf bedraagt maximaal 50 m².

19.6 Afwijken van de gebruiksregels

19.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel [19.5.1](#) onder f ten behoeve van een bedrijf aan huis, met dien verstande dat de voorwaarden zoals genoemd in artikel [19.5.2](#) onder a tot en met g in acht worden genomen.

19.6.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel [19.5.1](#) onder g en kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van een bed & breakfast toestaan onder de voorwaarden dat:

- a. de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd;
- b. de voorzieningen in hun totaliteit niet groter zijn dan 100 m²;
- c. het woonmilieu niet onevenredig wordt aangetast;
- d. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- e. de parkeerbalans en verkeersafwikkeling in de directe omgeving niet onevenredig worden benadeeld;
- f. detailhandel slechts plaatsvindt voor zover deze beperkt blijft tot verkoop in direct verband met de verblijfsrecreatieve voorziening.

19.6.3 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een auto- en motorrij school

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel [19.1.1](#) onder i en een auto- en motorrij school toestaan onder de voorwaarden dat:

- a. de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd;
- b. het woonmilieu niet onevenredig wordt aangetast;
- c. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- d. de parkeerbalans en verkeersafwikkeling in de directe omgeving niet onevenredig worden benadeeld.

19.7 Wijzigingsbevoegdheid

19.7.1 Verschuiven of vergroten van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming te wijzigen door het verschuiven of vergroten van het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

- a. het bouwvlak met maximaal 10% mag worden vergroot;
- b. dit niet leidt tot een toename van het aantal woningen;
- c. dit past binnen het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. de maximale goothoogte in acht wordt genomen.

19.7.2 Woningtype

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, en toe te staan dat het woningtype wordt gewijzigd, onder de voorwaarden dat:

- a. dit passend is in het bestaande straat- en bebouwingsbeeld;

- b. sprake is van een goede stedenbouwkundige uitvoering;
- c. de belangen van de eigenaren en / of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. er sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- e. het aantal woningen niet toeneemt;
- f. voldaan wordt aan de bouw- en gebruiksregels van de bestemming '[Wonen](#)'.

19.7.3 Maximum aantal wooneenheden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en het maximum aantal wooneenheden, zoals aangegeven op de verbeelding naar beneden bijstellen indien een locatie/bouwstrook volledig is ontwikkeld en er op betreffende locatie een overschot blijkt te zijn qua aantal wooneenheden.