

Artikel 13 Wonen

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1 Algemeen

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

- a. wonen;
- b. wonen in nog te realiseren woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' waar het aangegeven aantal woningen gerealiseerd mag worden;
- c. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';
- d. horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- e. kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- f. dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- g. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- h. uitvaartcentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'uitvaartcentrum';
- i. doeleinden van openbaar nut;
- j. waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van gebouwen wordt nagestreefd.

met daaraan ondergeschikt:

- k. tuinen en erven;
- l. verhardingen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. parkeervoorzieningen en stallingsruimten voor fietsen.

13.1.2 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 voorrangsregels uit artikel [23.1](#).

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

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

- a. vrijstaande, twee-aan-eengebouwde en aaneengebouwde woningen, ten behoeve van het in artikel [13.1.1](#) toegestane gebruik, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. gestapelde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak' en 'gestapeld';

- c. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';
- d. de daarbij behorende bijgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen';
- e. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

13.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mogen woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- b. op percelen waar nog nieuwe woningen mogen worden opgericht, mogen alleen woningen opgericht worden in de vorm van vrijstaande en twee-aan-eengebouwde woningen;
- c. het bouwvlak mag tot maximaal 100% worden bebouwd;
- d. de voorgevel van de woning wordt geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens, ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' of maximaal 2 meter daarachter;
- e. het hoofdgebouw mag alleen met een kap van maximaal 60° worden afgedekt;
- f. de goothoogte bedraagt maximaal 6,00 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' de aangeduide maximum goothoogte geldt;
- g. de bouwhoogte bedraagt maximaal 11,00 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de aangeduide maximum bouwhoogte geldt;
- h. de inhoud van bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut bedraagt maximaal 50 m³ en de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter.

13.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen bijgebouwen worden gebouwd met een oppervlak van maximaal 75 m², met dien verstande dat de gronden gelegen in de aanduiding 'bijgebouwen' voor maximaal 40% bebouwd mogen worden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen', mag in tegenstelling tot het bepaalde onder a, het perceel volledig bebouwd worden in de vorm van garageboxen;
- c. ten behoeve van het (ver)bouwen van een (bedrijfs)woning tot een levensloop bestendige woning mag de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen maximaal 100 m² bedragen, met dien verstande dat de gronden gelegen in de aanduiding 'bijgebouwen' voor maximaal 40% bebouwd mogen worden;

- d. bij sloop van de bestaande bijgebouwen mag naast het bepaalde onder a en b 40% van het meerdere worden teruggebouwd met een maximum van 300 m²;
- e. de goothoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter;
- f. de bouwhoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 6,00 meter;
- g. carports mogen tot 0,50 meter voor de voorgevelrooilijn dan wel minimaal 0,50 meter achter de voorgevelrooilijn worden opgericht.

13.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. binnen de bestemming mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 3,00 meter, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2,00 meter bedraagt;
 2. de bouwhoogte van voorzieningen voor de openbare verlichting maximaal 8,00 meter bedraagt;
 3. de bouwhoogte van antennes en antennemasten maximaal 12,00 meter bedraagt;
- c. carports mogen tot 0,50 meter voor de voorgevelrooilijn dan wel minimaal 0,50 meter achter de voorgevelrooilijn worden opgericht.

13.3 Nadere eisen

13.3.1 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan:

- a. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de situering en afmetingen van bouwpercelen, met dien verstande dat:
 1. deze eisen blijven binnen de in het plan neergelegde begrenzingen;
 2. zulks noodzakelijk is in verband met de woonsituatie in de directe omgeving;
 3. zulks noodzakelijk is in verband met het straat- en bebouwingsbeeld;
 4. zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
 5. zulks noodzakelijk is in verband met de milieusituatie;
 6. zulks noodzakelijk is in verband met de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
- c. de situering van ontsluitingswegen;

- d. parkeren op eigen terrein;
- e. het afkoppelen van hemelwater en de situering van waterhuishoudelijke voorzieningen.

13.4 Afwijken van de bouwregels

13.4.1 Woningsplitsing

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel [13.1.1](#) en [13.5](#) onder f voor het splitsen van een vrijstaande woning in twee-aan-eengebouwde woningen, met dien verstande dat:

- a. de woningsplitsing past binnen de regionale afspraken over woningbouw en het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de splitsing vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord is;
- c. de inhoud van de vrijstaande woning minimaal 800 m³ bedraagt;
- d. het doel en de uitgangspunten van het plan niet onevenredig worden aangetast;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

13.4.2 hoofdgebouw in zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel [13.2.2](#) onder a voor het bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak tot in de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat:

- a. dit slechts aan één zijde gebeurt;
- b. de afstand tot de naast gelegen woning minimaal 3,00 meter bedraagt;
- c. de zijdelingse perceelsgrens niet aan de bestemming [Verkeer](#) grenst;
- d. het doel en de uitgangspunten van het plan niet onevenredig worden aangetast;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

13.4.3 Uitbreiding woning voor de gevellijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel [13.2.2](#) onder a en c voor het uitbreiden van de woning voor de aangegeven gevellijn ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', met dien verstande dat:

- a. de diepte van de uitbreiding maximaal 2,00 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan de goothoogte van de woning;

- c. de breedte van de uitbreiding maximaal 3,50 meter bedraagt;
- d. de afstand van de voorkant van de uitbreiding tot aan de bestemming '[Verkeer](#)' minimaal 3,00 meter bedraagt;
- e. het doel en de uitgangspunten van het plan niet onevenredig worden aangetast;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

13.4.4 Plat dak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel [13.2.2](#) onder e voor het afdekken van een woning met een plat dak, met dien verstande dat het straatbeeld niet wordt aangetast.

13.5 Specifieke gebruiksregels

13.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. de opslag van oude metalen, schroot, lompen, papier, puin of vuilnis, met uitzondering van gemeentelijke afvalinzamelmiddelen;
- b. de opslag van rij- of voertuigen, die voor de sloop bestemd zijn, of reeds gedeeltelijk gesloopt zijn, of daaruit reeds gesloopte materialen;
- c. speelautomatenhal;
- d. bedrijfsactiviteiten;
- e. detailhandel;
- f. wonen in de vorm van nieuwe woningen, uitgezonderd vervangende nieuwbouw of herbouw van woningen en ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- g. woningsplitsing in meerdere woningen;
- h. zelfstandige bewoning van vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen;
- i. parkeren van motorvoertuigen voor de gevellijn, uitgezonderd ter plaatse van een in- of uitrit gelegen voor een bijgebouw.

13.5.2 Aan huis gebonden beroep, bedrijvigheid aan huis of consumentverzorgende dienstverlening

Het hoofdgebouw mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep, bedrijvigheid aan huis of consumentverzorgende dienstverlening, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;

- b. er geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredige nadelig wordt beïnvloed of kan worden beïnvloed;
- d. detailhandel slechts is toegestaan voor zover deze beperkt blijft tot een ondergeschikte verkoop en in direct verband staat met het aan huis gebonden beroep, bedrijvigheid aan huis of consumentverzorgende dienstverlening;
- e. maximaal 40 m² gebruikt mag worden voor een aan huis gebonden beroep, bedrijvigheid aan huis of consumentverzorgende dienstverlening.

13.5.3 Internetwinkel

In het hoofdgebouw mag een internetwinkel gevestigd zijn, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- b. er geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredige nadelig wordt beïnvloed of kan worden beïnvloed;
- d. maximaal 40 m² gebruikt mag worden voor een internetwinkel.

13.5.4 Mantelzorg

In het hoofdgebouw van de woning is mantelzorg toegestaan.

13.6 Afwijken van de gebruiksregels

13.6.1 Uitoefening van een aan huis gebonden beroep

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel [13.1.1](#) en [13.5.2](#) voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen bij een woning, met dien verstande dat:

- a. maximaal 25 m² van de oppervlakte van deze gebouwen als zodanig mag worden gebruikt;
- b. de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
- c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonklimaat ontstaan of kunnen ontstaan;

13.6.2 Uitoefening van bedrijvigheid aan huis, consumentverzorgende dienstverlening of internetwinkel

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel [13.1.1](#), [13.5.2](#) en [13.5.3](#) voor de uitoefening van bedrijvigheid aan huis, consumentverzorgende dienstverlening of internetwinkel in bijgebouwen bij een woning, met dien verstande dat:

- a. maximaal 25 m² van de oppervlakte van deze gebouwen als zodanig mag worden gebruikt ;
- b. de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
- c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonklimaat ontstaan of kunnen ontstaan;
- d. de woonfunctie in overwegende mate in stand wordt gehouden;
- e. geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat.

13.6.3 Mantelzorg in bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel [13.5.4](#) voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. er sprake is van een mantelzorgindicatie;
- b. de voor mantelzorg te gebruiken wooneenheid niet geheel mag worden gescheiden van het hoofdgebouw;
- c. er sprake dient te zijn van een ondergeschikte functie bij de woning;
- d. er geen tweede woning mag ontstaan;
- e. het gebruik dient te worden beëindigd, zodra de mantelzorg ter plaatse niet meer aan de orde is.