

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.1.1 Doeleinden

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

- a. woondoeleinden; en
- b. tuin.

en daarnaast geldt dat:

- c. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' op de begane grond detailhandel is toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' op de begane grond maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' op de begane grond dienstverlening is toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening 1' dienstverlening op de begane grond en op de eerste verdieping is toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' zijn, met inachtneming van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, bedrijven van categorie 2 of lager toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' zijn, met inachtneming van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, bedrijven van categorie 3.1 of lager toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hoveniersbedrijf' een hoveniersbedrijf is toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' is een caravanstalling toegestaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' horeca tot en met categorie 2 is toegestaan;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' horeca tot en met categorie 3 is toegestaan;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een parkeergarage is toegestaan;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het maximum toelaatbare aantal wooneenheden is aangegeven.

16.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

- a. woningen;
- b. aanbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. verhardingen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- g. overige bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming en met inachtneming van de volgende bepalingen.

16.2.1 Bebouwingsoppervlakte

Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming en met inachtneming van de volgende bepalingen, met dien verstande dat maximaal 60% van het bouwperceel mag worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum

bebouwingspercentage (%)' anders is aangegeven, mits de volgende oppervlaktes niet worden overschreden:

Oppervlakte bouwperceel	Maximaal bebouwbare oppervlakte
kleiner dan 750 m ²	200 m ²
750 m ² tot en met 1.000 m ²	250 m ²
groter dan 1.000 m ²	300 m ²

Tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' een andere oppervlakte is aangegeven.

16.2.2 Woningen

Met inachtneming van het bepaalde in [16.2.1](#) gelden voor het bouwen van woningen de volgende eisen:

- a. woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen binnen het bouwvlak uitsluitend rijwoningen worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen binnen het bouwvlak uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen binnen het bouwvlak uitsluitend halfvrijstaande woningen worden gebouwd,
- e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen binnen het bouwvlak uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' mogen binnen het bouwvlak uitsluitend woonwagens worden geplaatst;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' een onderdoorgang is toegestaan;
- h. goot- en bouwhoogte, 7,00 respectievelijk 12,00 meter tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' een andere hoogte is aangegeven;
- i. het maximale bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt 100, met inachtneming van het bepaalde in [16.2.1](#).

16.2.3 Aanbouwen

Voor het bouwen van aanbouwen gelden de volgende eisen:

- a. situering, binnen het bestemmingsvlak en tenminste 3 meter achter de voorgevellijn;
- b. goot- en bouwhoogte, maximaal 4,00 meter bij een platte afdekking, met dien verstande dat de bouwhoogte bij een schuine kap maximaal 7,00 meter mag bedragen;
- c. oppervlakte, met inachtneming van het bepaalde in [16.2.1](#).
- d. in afwijking van hetgeen onder a bepaald, mogen aanbouwen ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' voor de voorgevelrooilijn worden gerealiseerd.

16.2.4 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende eisen:

- a. situering, binnen het bestemmingsvlak en tenminste 3 meter achter de voorgevellijn
- b. goot- en bouwhoogte, maximaal 4,00 meter bij een platte afdekking, met dien verstande dat de bouwhoogte bij een schuine kap maximaal 6,00 meter mag bedragen;

- c. oppervlakte, met inachtneming van het bepaalde in [16.2.1](#).

16.2.5 Garageboxen

- a. situering, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';
- b. goot- en bouwhoogte, maximaal 3,50 meter;
- c. bebouwingspercentage bouwvlak, maximaal 100, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' een ander percentage is aangegeven.

16.2.6 Erkers

Voor het bouwen van erkers geldende volgende eisen:

- a. situering, binnen het bestemmingsvlak, waarbij:
 1. de afstand van een erker tot de naar de weg gekeerde perceelgrens minimaal 2,00 meter moet bedragen;
 2. de diepte van een erker niet meer dan 1,5 m mag bedragen, en
 3. de breedte van een erker niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de gevel van de woning waaraan de erker gebouwd wordt;
- b. bouwhoogte, de bouwhoogte van een erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning waaraan de erker gebouwd wordt.

16.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

- a. de bouwhoogte van erfscheidingen bedraagt voor de voorgevellijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevellijn maximaal 2,00 meter;
- b. ten aanzien van overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 1. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3,50 meter;
 2. de overkapping dient op een afstand van ten minste 1,00 meter achter de voorgevellijn te worden gebouwd;
 3. de bebouwde oppervlakte aan overkappingen bedraagt niet meer dan het bepaalde in [16.2.1](#);
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3,00 meter.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder [16.2](#) ten behoeve van:

- a. de uitbreiding van een woning over twee bouwlagen;
- b. de sloop en daaropvolgende nieuwbouw van een woning binnen hetzelfde bouwperceel.

16.3.2 Voorwaarden uitbreiding woning over twee lagen

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in [16.3.1](#), onder a. kan slechts worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12 meter;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 7 meter;
- c. de bouwdiepte van het totale hoofdgebouw bedraagt maximaal:
 1. 10 meter ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
 2. 12 meter ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 3. 15 meter ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- d. de afstand tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achterste

- perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter;
- e. de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
 1. aan één zijde minimaal 3 meter ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 2. minimaal 3 meter ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. de milieusituatie, en
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

16.3.3 Voorwaarden sloop en nieuwbouw binnen hetzelfde bouwperceel

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in [16.3.1](#), onder b. kan slechts worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12 meter;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 7 meter;
- c. de bouwdiepte van het totale hoofdgebouw bedraagt maximaal:
 1. 10 meter ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
 2. 12 meter ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 3. 15 meter ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- d. de afstand tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter;
- e. de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
 1. aan één zijde minimaal 3 meter ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 2. minimaal 3 meter ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- f. het hoofdgebouw wordt in de voorgevelrooilijn gebouwd of:
 1. maximaal 2 meter achter de voorgevelrooilijn ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
 2. maximaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 3. maximaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. de milieusituatie, en
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

16.4 Specifieke gebruiksregels

16.4.1 Aan huis gebonden beroep

Ten aanzien van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep gelden de volgende bepalingen:

- a. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan in de woning en de bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van overkappingen;
- b. voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep mag maximaal 30% van het

vloeroppervlak van de woning, inclusief de bijbehorende bouwwerken met uitzondering van overkappingen, tot een maximum van 80 m² als zodanig worden gebruikt;

- c. de woonfunctie van het betreffende perceel blijft in overwegende mate behouden.

16.4.2 Gebruik bijgebouw

Een bijgebouw wordt niet gebruikt als zelfstandige of niet-zelfstandige woonruimte.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

16.5.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in [16.1](#) ten behoeve van het gebruik van de woning en de bijbehorende aan en bijgebouwen voor de uitoefening van een consumentverzorgend beroep;

16.5.2 Voorwaarden consumentverzorgend beroep

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in [16.5.1](#) onder a., kan slechts worden verleend indien:

- a. het een eenmansbedrijf is;
- b. de bewoners het consumentverzorgend beroep zelf uitoefenen;
- c. er geen sprake is van zelfstandige detailhandel, met dien verstande dat beperkte verkoop inherent aan de betreffende activiteit, en van ondergeschikte aard, is toegestaan;
- d. voor de uitoefening van het consumentverzorgend beroep maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van de woning, inclusief de bijbehorende bouwwerken met uitzondering van overkappingen, tot een maximum van 80 m² als zodanig wordt gebruikt;
- e. de woonfunctie van het betreffende perceel in overwegende mate behouden blijft;
- f. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de aan omliggende gronden;
- g. het geen zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft waardoor verkeersoverlast wordt veroorzaakt;
- h. kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van het uitoefenen consumentverzorgend beroep;
- i. er geen reclameborden groter dan 0,50 m² bij of aan de woning en bijbehorende bouwwerken worden geplaatst, en

mits:

- j. voor de uitoefening geen melding ingevolge de Wet milieubeheer en geen omgevingsvergunning op grond van de Wabo benodigd is, tenzij het consumentverzorgend beroep qua omvang, ruimtelijke uitstraling en ruimtelijke uitwerking vergelijkbaar is met een consumentverzorgend beroep waarvoor een dergelijke verplichting niet geldt.