

Artikel 18 Wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. [woongebouwen](#) al dan niet in combinatie met ruimte voor een [aan-huis-verbonden-beroep](#), en met dien verstande dat een woning, of een kamersgewijs verhuurde woning, niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere woningen;
 - b. [aanbouwen](#), [uitbouwen](#) en [bijgebouwen](#) bij woongebouwen;
- met de daarbij behorende:
- c. tuinen, erven en terreinen;
 - d. wegen en paden;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. speelvoorzieningen;
 - h. water en [waterhuishoudkundige voorzieningen](#);
 - i. voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie;
 - j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- en met dien verstande dat:
- k. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden-beroep maximaal 50 m² mag zijn;
 - l. ter plaatse van de functieaanduiding 'nutsvoorziening' tevens een nutsvoorziening is toegestaan;
 - m. ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk' op de begane grond tevens maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan .

18.2 Bouwregels

18.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het [bouwen](#) van [hoofdgebouwen](#) gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding [bouwvlak](#) worden gebouwd;
- b. de maximum goot- en bouwhoogte zijn de hoogten zoals aangegeven op de verbeelding, tenzij de bestaande situatie hoger is, in dat geval gelden de bestaande hoogten als maximum;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt een goot- en bouwhoogte als bestaand;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' mag een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening worden gebouwd met een maximum goot- en bouwhoogte als bestaand.

18.2.2 Dakopbouw of uitbreiding hoofdgebouw

In afwijking van art. 18.2.1. mag een dakopbouw of uitbreiding van het hoofdgebouw, niet zijnde een patiowoning en/of een bungalow, worden gebouwd, waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- b. een uitbreiding mag uitsluitend aan de achterzijde van de woning worden geplaatst;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen moet minimaal 0,5 meter zijn;
- d. de hoogte tussen de nok van de hoofdmassa en een uitbreiding verticaal gemeten moet minstens 0,5 meter zijn.

18.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 3 meter achter de voorgevel

van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd wanneer de zijzijde van het hoofdgebouw aan openbaar toegankelijk gebied grenst, en in andere gevallen geldt een afstand van minimaal 1 meter;

- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 75 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing (inclusief hoofdgebouw) maximaal 65% is van de oppervlakte van het bouwperceel en dat voor patiowoningen in deze maximaal 80% geldt;
- c. in afwijking van het gestelde onder sub b mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bouwperceel groter dan 750 m² maximaal 10 % van de oppervlakte van het bouwperceel zijn;
- d. de goothoogte van een aan- en uitbouw en bijgebouw mag maximaal 3,5 meter zijn, met dien verstande dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van het bijbehorende hoofdgebouw en dat indien sprake is van een dak in vorm van een kap, de bouwhoogte van het bijgebouw maximaal 4,5 meter mag zijn;
- e. vóór de voorgevel van een woning is een aanbouw toegestaan met een maximum diepte van 1,5 meter en een maximum goothoogte van 3,5 meter, mits tenminste 1 meter tuindiepte resteert;
- f. voor zover de [bestaand\(e situatie\)](#) afwijkt van het bepaalde onder a tot en met e, gelden die maten als maxima.

18.2.4 Opbouw bungalow/patiowoning

Voor een opbouw op een bungalow/patiowoning gelden de volgende regels:

- a. deze wordt geplaatst op het hoofdgebouw;
- b. het bruto vloeroppervlak mag maximaal 25% zijn van het bruto vloeroppervlak van de begane grond van de bungalow/patiowoning.

18.2.5 Voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie gelden de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte is 3 meter;
- b. de maximum oppervlakte is 15 m².

18.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. erf- en terreinafscheidingen moeten minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden geplaatst wanneer de zijzijde van de woning aan openbaar toegankelijk gebied grenst; in andere gevallen geldt een afstand van minimaal 1 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 meter.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken voor wat betreft

de maximum goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, indien dat wenselijk is uit een oogpunt van een goede constructieve en/of bouwkundige aansluiting van het bijbehorende bouwwerk bij de hoogte van de verdiepingsvloer van het hoofdgebouw.

18.4 Specifieke gebruiksregels

18.4.1 Algemeen

een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 30 m² en/of voor een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van meer dan 50 m² met een maximum van 75 m², is toegestaan mits:

- a. de totale oppervlakte voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en een aan-huis-verbonden beroep gezamenlijk maximaal 75 m² bedraagt;
- b. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen op de openbare weg, noodzakelijk worden;
- c. het niet betreft detailhandel, met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten;
- d. het niet betreft vervaardiging van voedsel;
- e. deze activiteiten door maximaal twee personen worden uitgeoefend, waarvan minstens één persoon woonachtig is in het betreffende pand; voor kapsalons geldt dat deze activiteit door maximaal één persoon, die tevens in het pand woonachtig is, mag worden uitgeoefend;
- f. de bedrijfsactiviteiten voorkomen in de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten bij wonen', alsmede voor zover het bedrijfsactiviteiten betreft die niet in deze lijst zijn opgenomen maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten als genoemd in deze lijst;
- g. het een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling betreft die niet valt onder de in sub f genoemde lijst, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder sub f.

18.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 18.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woonruimte;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. kamerverhuur, tenzij het een [bestaande situatie](#) betreft.

18.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken

18.5.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk te slopen.

18.5.2 Uitzonderingen op vergunningvereiste

Het verbod als bedoeld in lid [18.5.1](#) is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

- a. ingevolge een aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. als gevolg van het normale onderhoud en beheer;
- c. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit plan al een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen was verleend;
- d. die op het moment van kracht worden van dit plan al in uitvoering zijn.

18.5.3 Criteria vergunningverlening

De in lid [18.5.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend als door die sloopwerkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden ontstaan of kunnen ontstaan.