

## Artikel 12 Wonen

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. zorgwoningen ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- c. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- d. een ambachtelijke ijsmakerij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ambachtelijke ijsmakerij';
- e. een fruitschuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - fruitschuur';

met daaraan ondergeschikt:

- f. nutsvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen;
- h. de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en/of aan-huis-verbonden bedrijven;
- i. bed & breakfast, met een maximum van twee kamers en vijf bedden per woning;
- j. een onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';

met de daarbijbehorende:

- k. tuinen, erven en paden;
- l. gebouwen, overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 12.2 Bouwregels

#### 12.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen gestapelde woningen worden gebouwd;
- c. een hoofdgebouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- d. voor zover een bebouwingspercentage is opgenomen, mag de oppervlakte van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage';
- e. de goothoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven goothoogte;
- f. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- g. de afstand van een woning tot een zijdelingse perceelsgrens is bij hoofdgebouwen aan de niet-aangebouwde zijde minimaal 3 m, tenzij:
  - 1. de bestaande afstand minder is, of;
  - 2. op het bouwperceel een zijdelingse grens van het bouwvlak is aangegeven;
- h. in afwijking van het bepaalde in artikel 12.2.1 Hoofdgebouwen mogen ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' tot een hoogte van ten minste 3 m geen gebouwen worden gebouwd.

#### 12.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte, voor zover gebouwd buiten het bouwvlak, bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen, mits de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50% van de oppervlakte van de achter het bouwvlak gelegen gronden binnen het bouwperceel bedraagt;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw op bouwpercelen groter dan 1.000 m<sup>2</sup>, niet meer dan 70 m<sup>2</sup> bedragen, met inachtneming van de overige regels welke zijn opgenomen in sub b;
- c. de goothoogte van een aan- en uitbouw mag niet meer dan 3 m bedragen, dan wel de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw, voor zover deze meer bedraagt dan 3 m;
- d. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de dakhelling van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan de dakhelling van het hoofdgebouw bedragen;
- f. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 2 m boven de maximaal toegestane goothoogte;
- g. in afwijking van het bepaalde in artikel 12.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' tot een hoogte van ten minste 3 m geen gebouwen worden gebouwd.

### **12.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **12.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen, sub b ten behoeve van het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte tot maximaal 10% van de oppervlakte van het bouwperceel, mits

- a. de gezamenlijke oppervlakte ondergeschikt blijft aan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de waterhuishoudkundige situatie;
  3. de milieusituatie, en;
  4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **12.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **12.4.1 Strijdig gebruik**

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in elk geval verstaan het gebruik van:

- a. een bijgebouw als zelfstandige woning en het gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van goederen;

- b. een garagebox ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten en daarbij behorende opslag.

#### **12.4.2 Aan-huis-verbonden beroep/bedrijf en bed & breakfast**

Gebruik van ruimten in het hoofdgebouw en erfbouw ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, aan-huis-verbonden bedrijf en/of bed & breakfast, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden te blijven;
- b. de vloeroppervlakte die ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteit, de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en bed & breakfast tezamen in gebruik is, mag niet meer bedragen dan 30% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen, zulks met een absoluut maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- c. de activiteit mag geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren en mag geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent dat de activiteit niet vergunningplichtig mag zijn in het kader van de Wet milieubeheer en dient te vallen onder categorie A van de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging;
- d. het beroep of de activiteit dient door de bewoner(s) te worden uitgeoefend;
- e. de activiteit en bedrijfsmatige opslag dient in de woning of bijgebouw (dus inpandig) plaats te vinden;
- f. er mag geen horeca of detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop die in verband staat met de bedrijfsmatige activiteit of het verstrekken van logies en ontbijt.