

## Artikel 17 Wonen

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. woonwagenstandplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' (wp);
- c. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' (dh);
- d. een bedrijf tot en met categorie 2 van bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' (b);
- e. horeca van categorie 1 en 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' ( $h \leq 2$ );
- f. horeca van categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3' ( $h=3$ );
- g. een bouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-bouwbedrijf' (sb-bo);
- h. een kinderdagverblijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-kinderdagverblijf' (sm-kd);
- i. kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' (k);
- j. bedrijfsmatige opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag' (op);
- k. publieksaantrekkende functies, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening-publieksaantrekkende functie' (sdv-pd);
- l. een antennemast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' [am];
- m. ter plaatse van de aanduiding [sba-rm] tevens voor de bescherming van het (de) op deze gronden aanwezige Rijksmonument(en);
- n. aan-huis-verbonden beroepen;
- o. tuinen, erven en verhardingen;
- p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- q. groenvoorzieningen;
- r. parkeervoorzieningen.

### 17.2 Bouwregels

#### 17.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. de gronden met de aanduiding 'gestapeld' [gs] waar alleen gestapelde woningen mogen worden gebouwd;
- b. de gronden met de aanduiding 'woonwagenstandplaats' (wp), waar alleen woonwagens mogen worden gebouwd.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aangegeven aantal wooneenheden niet worden overschreden.

#### 17.2.2 Bouwregels voor grondgebonden woningen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwbouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding-woning toegestaan 1' (wt1) en 'specifieke bouwaanduiding-woning toegestaan 2' (wt2)', met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-woning toegestaan 1' (wt1) geldt dat binnen het bouwaanduidingsvlak één vrijstaande woning mag worden gerealiseerd in twee bouwlagen;
  2. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-woning toegestaan 2' (wt2) geldt dat binnen het bouwaanduidingsvlak één vrijstaande woning mag worden gerealiseerd in twee bouwlagen, waarbij de afdekking van de woning dient plaats te vinden met een plat dak.
- b. het bestaande hoofdgebouw mag niet worden uitgebreid, met uitzondering van de in 17.2.5 beschreven uitbreidingsmogelijkheden;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. mag een woning aan de naar de weg gekeerde zijde worden uitgebreid met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de overschrijding mag niet meer bedragen dan 1,50 meter;
  2. de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2 meter;
  3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;
  4. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- d. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.

#### 17.2.3 Bouwregels voor gestapelde woningen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bestaande hoofdgebouw mag niet worden uitgebreid;
- c. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.

#### 17.2.4 Bouwregels voor woonwagens

Ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' mogen uitsluitend woonwagens worden gebouwd, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. het aantal standplaatsen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woonwagens' is aangegeven;
- b. de goothoogte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- c. de bouwhoogte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 5,50 meter;
- d. de afstand tussen twee woonwagens mag niet minder bedragen dan 5 meter;
- e. bijgebouwen zoals sanitaire units en bergingsruimten mogen worden gebouwd tot een totale oppervlakte per standplaats van niet meer dan 10 m<sup>2</sup>.

#### 17.2.5 Bouwregels voor opslag

Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' (op) gelden de volgende bouwregels:

- a. het maximale bebouwingspercentage van gronden die voor bedrijfsmatige opslag zijn aangeduid bedraagt 60;
- b. de bestaande bebouwing ten behoeve van bedrijfsopslag mag niet worden verhoogd;
- c. de maximale bouwhoogte van uitbreidingen van bestaande gebouwen dan wel nieuwe gebouwen voor opslag bedraagt 4 meter.

#### 17.2.6 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. bij gestapelde woningen mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht;
- b. ter plaatse van de aanduiding [-bg] mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;

- d. bij hoekwoningen mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup>;
- f. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- g. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- h. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

#### 17.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd binnen het bestemmingsvlak, met dien verstande dat overkappingen uitsluitend achter de voorgevellijn mogen worden gebouwd. Met betrekking tot overkappingen gelden de volgende bepalingen:
  - 1. de bebouwde oppervlakte aan overkappingen mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup>;
  - 2. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' [am] mag een antennemast worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 18 meter, gerekend vanaf het maaiveld.

#### 17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bebouwing ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

#### 17.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- 17.2.2 onder b. voor de uitbreiding van een hoofdgebouw aan de achtergevel, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
2. als gevolg van de uitbreiding mag de afstand tussen voor- en achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 15 meter bedragen. Hoofdgebouwen waarvan de afstand tussen voor- en achtergevel reeds in de bestaande situatie 15 meter of meer bedraagt mogen niet worden uitgebreid;
3. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
4. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.

- 17.2.2 onder b. voor de uitbreiding van een hoofdgebouw in de hoogte c.q. het realiseren van een andere dakvorm, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
2. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
3. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.

- 17.2.2 onder b. voor de uitbreiding van een hoofdgebouw voor de naar de weg gekeerde zijde met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de overschrijding van de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
2. de afstand tot de openbare weg mag na uitbreiding niet minder bedragen dan 2 meter;
3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorend hoofdgebouw;
4. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
5. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
6. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

- 17.2.5 onder b. om aan- en uitbouwen en bijgebouwen maximaal gelijk met de voorgevel c.q. de in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn en/of - voor zover het betreft hoekgebouwen - de naar de straat gerichte zijgevel c.q. de in het verlengde van de naar de straat gerichte zijgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn te situeren, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
2. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;

3. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
4. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

17.2.5 onder c. om aan -en uitbouwen en bijgebouwen voor het verlengde van de voorgevellijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen te realiseren, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
2. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
3. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
4. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

- 17.2.5 onder g. ten behoeve van het realiseren van duivenhokken en aanverwante dierenverblijven, waarvan de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter, mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

- 17.2.6 onder b. ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 respectievelijk 2 meter, mits voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
2. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
3. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
4. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

## 17.5 Specifieke gebruiksregels

### 17.5.1 Aan-huis-verbonden beroep

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 75 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is niet toegestaan;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

#### 17.5.2 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten zijn niet toegestaan, met uitzondering van die consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten die reeds aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

#### 17.5.3 Publieksaantrekkende functies

Het oprichten van nieuwe publieksaantrekkende functies is niet toegestaan.

#### 17.5.4 Mantelzorg

Het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

#### 17.5.5 Guesthouse

Binnen de bestemming 'Wonen' is een guesthouse toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. per woning mogen maximaal twee kamers gebruikt worden als guesthouse.
- b. het gebruik leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

#### 17.5.6 Parkeren

Parkeren voor de voorgevel, voor zover er niet geparkeerd wordt voor een garage of carport, is niet toegestaan.

#### 17.5.7 Woningsplitsing

Woningsplitsing is niet toegestaan.

#### 17.5.8 Bedrijfsbeëindiging

Bij bedrijfsbeëindiging van het bedrijf dat op de verbeelding is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf' (sb-bo) mag het gebruik alleen worden voortgezet conform de bedrijfsactiviteit zoals aangegeven met deze aanduiding dan wel met een bedrijfsactiviteit die passend is in milieucategorie 1 en 2 van de in bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) opgenomen activiteiten.

#### 17.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 17.6.1 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.5.2 voor het toestaan van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 75 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het ondergeschikt is aan en in direct verband staat met de toegelaten functie;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de in bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten en voor zover de activiteiten niet voorkomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, dient de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen te zijn met de in de Staat van bedrijfsactiviteiten toegelaten milieucategorieën 1 en 2.

#### 17.6.2 Mantelzorg

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.5.4 voor het toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijk woonruimte, mits:
  1. aangetoond wordt dat inwoning in het hoofdgebouw ter plaatse redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
  2. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
  3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven en rekening wordt gehouden met milieuhygiënische aspecten (geur, geluid, veiligheid);
  4. het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in één of meer aaneengebouwde bijgebouwen;
  5. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
  6. het bijgebouw is gelegen op een maximale afstand van 10 meter van het hoofdgebouw;
- b. Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien bij het verlenen daarvan de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.



#### 17.6.3 Parkeren voor de voorgevel

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.5.6 voor het toestaan dat voor de voorgevel geparkeerd wordt mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. parkeren voor de voorgevel leidt niet tot stedenbouwkundige bezwaren;
- b. het parkeren kan niet anders gerealiseerd worden.

#### 17.6.4 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.5.7 voor het toestaan van woningsplitsing en/of kamerverhuur in grondgebonden woningen, met dien verstande dat:

- a. de woningsplitsing en/of kamerverhuur dient te passen binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid in dezen, zoals vastgelegd in de Notitie woningsplitsing 2007 dan wel diens rechtsopvolger;
- b. er voor wat betreft de nieuwe woonruimte(n) moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm, zijnde voor kamerbewoning 0,33 parkeerplaats per kamer en 1,5 parkeerplaats per appartement;
- c. het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onevenredig mag worden verstoord;
- d. de ontstane woonruimten, naast de bepalingen uit het Bouwbesluit en de gemeentelijke Bouwverordening, moeten voldoen aan de volgende woontechnische eisen:
  1. voor zelfstandige woningen geldt een minimale gebruiksoppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
  2. voor kamers geldt een minimale gebruiksoppervlakte van 20 m<sup>2</sup>.

#### 17.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door het verwijderen van aanduidingen zoals bedoeld in 17.1 onder c. tot en met k. met dien verstande dat:

- a. dit voortvloeit uit een formele beëindiging van de afwijkende functie dan wel uit het feit dat de functie niet meer ter plekke wordt uitgeoefend;
- b. ter plaatse alleen de woonfunctie overblijft;
- c. er geen nieuwe woningen mogen worden gerealiseerd.