

Artikel 15 Wonen

15.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van grondgebonden woningen;
- b. wonen in de vorm van gestapelde woningen, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'gestapeld [*gs*]';
- c. wonen in de vorm van kamerverhuur voor maximaal vijf kamers, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van wonen - kamerverhuur 5';
- d. Short Stay;
- e. voetgangersverbindingen, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van verkeersvoetgangersverbinding (sv-vb)';
- f. praktijkwoningen, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van wonen-praktijkwoningen (sw-pw)';
- g. detailhandel in de vorm van in- en verkoop van auto's, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'detailhandel (dh)';
- h. horeca van categorie 2, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca van categorie 2 (h=2)';
- i. horeca van categorie 3, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca van categorie 3 (h=3)';
- j. de bescherming van de op deze gronden aanwezige Rijksmonumenten, ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-rijksmonument[*sba-rm*]';
- k. parkeergarages, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw toegestaan [*sba-nt*]';
- l. een jachthaven, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'jachthaven (jh)';
- m. aan-huis-verbonden beroepen;
- n. tuinen, erven en verhardingen;
- o. groenvoorzieningen;
- p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- q. additionele voorzieningen.

15.2 Bouwregels voor grondgebonden woningen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwbouw is niet toegestaan, behoudens herbouw;

- b. het bestaande hoofdgebouw mag niet worden uitgebreid, met uitzondering van de in [artikel 15 lid 4](#) beschreven uitbreidingsmogelijkheden;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. 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 het besluitsubvlak 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.

15.3 Bouwregels voor gestapelde woningen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwbouw is niet toegestaan, met uitzondering ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw toegestaan [*sba-nt*]';
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- c. het bestaande hoofdgebouw mag niet worden uitgebreid;
- d. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
- e. ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-afwijkend peil [*sba-ap*]' geldt, in afwijking van de begripsbepaling 'peil' zoals opgenomen in artikel 1 van deze regels, als peil het peil van de oever van de Belvédèrehaven;
- f. ter plaatse van het besluitsubvlak 'onderdoorgang [*ond*]'' mag over een breedte van minimaal 2 meter tot een hoogte van minimaal 3 meter niet worden gebouwd;
- g. ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-bebouwing uitgesloten [*sba-bu*]' dient, gemeten vanaf peil, een bouwhoogte gelijk aan vier bouwlagen te worden gevrijwaard van bebouwing; binnen dit besluitsubvlak mogen wel constructieonderdelen worden opgericht;
- h. ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw toegestaan [*sba-nt*]'' mogen parkeergarages worden gebouwd met een bouwdiepte van één bouwlaag.

15.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. bij gestapelde woningen mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. bij hoekwoningen mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 80 m²;
- e. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

15.5 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 besluitvlak, 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 m²;
 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. carports/overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de bebouwde oppervlakte aan carports/overkappingen niet meer mag bedragen dan 30 m² per bouwperceel, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het onbebouwde deel van het perceel achter de voorgevellijn mag worden bebouwd;
 2. de bouwhoogte van een carport/overkapping niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

15.6 Additionele voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. deze mogen zowel binnen als buiten het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m².

15.7 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen 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 situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

15.8 Afwijken van de bouwregels

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

artikel 15 lid 2 sub 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.

artikel 15 lid 2 sub 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.

artikel 15 lid 2 sub 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.

artikel 15 lid 4 sub 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.

artikel 15 lid 4 sub 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.

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.

artikel 15 lid 5 sub 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.

artikel 15 lid 5 sub c ten behoeve van het toestaan van carports/overkappingen over een oppervlakte groter dan 30 m², met dien verstande dat:

1. niet meer dan 50% van het onbebouwde deel van het perceel achter de voorgevellijn mag worden bebouwd;
2. de bouwhoogte van een carport/overkapping niet meer mag bedragen dan 3,5 meter.

Bij het afwijken van de bouwregels geldt in zijn algemeenheid dat binnen de op de verbeelding aangeduide 'milieuzone-geurzone' geen nieuwe geurgevoelige objecten, daaronder mede verstaan de uitbreiding van woningen cq. het realiseren van nieuwe verblijfsruimte, mogen worden opgericht die extra beperkingen opleveren voor de bij deze 'milieuzone-geurzone' behorende bedrijfsvoering.

15.9 Specifieke gebruiksregels

15.9.1 Algemeen

De in [artikel 15 lid 1](#) onder sub g. tot en met i. genoemde functies zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan.

15.9.2 Praktijkwoningen

De op de illustratie middels het besluitsubvlak 'specifieke vorm van wonen-praktijkwoningen (sw-pw)' aangegeven praktijkwoningen mogen als volgt worden gebruikt:

1. op de begane grond zijn naast de woonfunctie tevens (consumentverzorgende) ambachtelijke bedrijvigheid, kantoren, ateliers en dienstverlening toegestaan;
2. de onder 1. genoemde functies kunnen alleen worden uitgeoefend door de feitelijke bewoner(s) van het pand;
3. op de verdieping is alleen de woonfunctie toegestaan.

15.9.3 Aan-huis-verbonden beroep

Binnen het besluitvlak '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 woonfunctie dient als hoofdfunctie te blijven bestaan;
- 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.

15.9.4 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.

15.9.5 Publieksaantrekkende functies

Het oprichten van nieuwe publieksaantrekkende functies is niet toegestaan.

15.9.6 Mantelzorg

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

15.9.7 Guesthouse

Binnen het besluitvlak '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.

15.9.8 Parkeren

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

15.9.9 Woningsplitsing

Woningsplitsing is niet toegestaan.

15.9.10 Kamerverhuur

Ten aanzien van kamerverhuur gelden de volgende bepalingen:

- a. kamerverhuur is niet toegestaan indien de kamerverhuurder niet dient ter plaatse het hoofdverblijf heeft;
- b. kamerverhuur is toegestaan indien de kamerverhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft en aan de volgende bepalingen wordt voldaan:
 - 1. per woning mogen maximaal twee kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
 - 2. de minimale oppervlakte per kamer dient 20 m² te bedragen.

15.10 Afwijken van de gebruiksregels

15.10.1 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 15 lid 9.4](#) 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 m²;
- 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.

15.10.2 Mantelzorg

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 15 lid 9.6](#) 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 m²;
 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.

15.10.3 Parkeren voor de voorgevel

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 15 lid 9.8](#) 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.

15.10.4 Woningsplitsing

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 15 lid 9.9](#) voor het afwijken van het in dat artikel opgenomen splitsingsverbod indien:

- a. in de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd;

- b. per nieuwe woning wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm;
- c. de bruto vloeroppervlakte per nieuwe woning niet minder bedraagt dan 50 m², waarbij bergruimte slechts mag worden meegeteld voor 5 m²;
- d. de belangen van derden en de waarden van aangrenzende bestemmingen niet onevenredig worden geschaad;
- e. aanwezige bedrijven in hun functioneren niet onevenredig worden beperkt;
- f. de nieuwe woningen passen in het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- g. de nieuwe woningen beschikken over een inplanting voorziening om fietsen te stallen en huishoudelijk afval tijdelijk op te slaan.

15.10.5 Aanvullende mogelijkheden kamerverhuur

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 15 lid 9.10](#) voor het toestaan van kamerverhuur voor meer dan twee kamers dan wel het toestaan van kamerverhuur indien de verhuurder niet ter plaatse het hoofdverblijf heeft, met dien verstande dat:

- a. er voor wat betreft de nieuwe woonruimte(n) moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm;
- b. het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onevenredig mag worden verstoord;
- c. de minimale oppervlakte per kamer 20 m² dient te bedragen;
- d. de ontstane woonruimten beschikken over een berging en fietsenstalling;
- e. indien de verhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft er per woning maximaal drie kamers voor kamerbewoning worden gebruikt.

15.11 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de beheersverordening te wijzigen door het verwijderen van besluitsubvlakken zoals bedoeld in [artikel 15 lid 1](#) onder e. tot en met g. 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.