

Artikel 20 Wonen

20.1 Bestemmingsomschrijving

20.1.1 Doeleinden

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

- a. woondoeleinden; en
- b. tuin.

en daarnaast geldt dat:

- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' met inachtneming van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, tevens bedrijven van categorie 1 en 2 zijn toegestaan, uitsluitend op de begane grond;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens detailhandel is toegestaan, uitsluitend op de begane grond;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens dienstverlening is toegestaan, uitsluitend op de begane grond;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' uitsluitend garageboxen zijn toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' tevens horeca uit categorie 1 en 2, zoals bedoeld in artikel [1.50](#), is toegestaan, uitsluitend op de begane grond;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' tevens horeca uit categorie 1 tot en met 3, zoals bedoeld in artikel [1.50](#), is toegestaan, uitsluitend op de begane grond;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens een kantoor is toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan, uitsluitend op de begane grond;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' tevens opslag is toegestaan;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' tevens een seksinrichting is toegestaan;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'sportschool' tevens een sportschool is toegestaan, uitsluitend op de begane grond;
- n. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - bedrijf in zonweringen' een bedrijf dat zonweringen verkoopt en monteert met een bijbehorende showroom is toegestaan;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - overkluisde beek' een ondergrondse koker ten behoeve van de afvoer van water is toegestaan
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handel in jukeboxen' een handel in jukeboxen met bijbehorende showroom is toegestaan;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handel in natuursteen' een handel in natuursteen met bijbehorende showroom is toegestaan;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zorgvoorziening' tevens zorgwoningen met bijbehorende functies zijn toegestaan.

20.1.2 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.

20.2 Bouwregels

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

20.2.1 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 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

20.2.2 Woningen

Met inachtneming van het bepaalde in [20.2.1](#) 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 aaneengebouwde woningen 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 gebouwd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld en aaneengebouwd' mogen binnen het bouwvlak uitsluitend gestapelde en/of aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- 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. in afwijking van het bepaalde onder g geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de met de aanduiding aangegeven bouwhoogte geldt;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte' geldt in afwijking van het bepaalde onder h dat het aanduidingsvlak voor 10% bebouwd mag worden met gebouwen waarvan de bouwhoogte maximaal 40 meter bedraagt;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mogen maximaal 80 woningen worden gebouwd;
- l. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 100% van het bouwvlak, met

inachtneming van het bepaalde in [20.2.1](#).

20.2.3 Aanbouwen

Voor het bouwen van aanbouwen gelden de volgende eisen:

- a. situering, binnen het bestemmingsvlak en tenminste 3,00 meter achter de voorgevellijn;
- b. goothoogte, maximaal 4,00 meter;
- c. bouwhoogte, maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw;
- d. oppervlakte, met inachtneming van het bepaalde in [20.2.1](#).

20.2.4 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende eisen:

- a. situering, binnen het bestemmingsvlak en tenminste 3,00 meter achter de voorgevellijn;
- b. goothoogte, maximaal 4,00 meter;
- c. bouwhoogte, maximaal 6,00 meter;
- d. oppervlakte, met inachtneming van het bepaalde in [20.2.1](#).

20.2.5 Afwijkende regeling aanbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen geldt in afwijking van het bepaalde onder [20.2.3](#) en [20.2.4](#) dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - berging';
 1. bergingen zijn toegestaan, waarvan de goot- en bouwhoogte, niet meer mag bedragen dan zoals is aangegeven in lid [20.2.3](#) onder b en c, in geval van aanbouwen en dan zoals is aangegeven in lid [20.2.4](#) onder b en c, in geval van bijgebouwen;
 2. de aanbouwen uitsluitend mogen worden gebruikt ten behoeve van een gebruik dat functioneel ondergeschikt is aan het gebruik van het hoofdgebouw;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de volgende eisen:
 1. aanbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan, waarvan de goot- en bouwhoogte, niet meer mag bedragen dan zoals is aangegeven in lid [20.2.3](#) onder b en c, in geval van aanbouwen en dan zoals is aangegeven in lid [20.2.4](#) onder b en c, in geval van bijgebouwen;
 2. het bepaalde in lid [20.2.1](#) niet in acht genomen hoeft te worden.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfbebouwing':
 1. aanbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan, waarvan de goot- en bouwhoogte, niet meer mag bedragen dan zoals is aangegeven in lid [20.2.3](#) onder b en c in geval van aanbouwen en dan zoals aangegeven in lid [20.2.4](#) onder b en c in geval van bijgebouwen;
 2. voor de oppervlakte het bepaalde in [20.2.1](#) in acht genomen moet worden.

20.2.6 Garageboxen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' mogen garageboxen worden gebouwd;
- b. goot- en bouwhoogte, maximaal 3,50 meter;
- c. het maximum bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak bedraagt maximaal 100%, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander percentage is aangegeven.

20.2.7 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.

20.2.8 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 inclusief overkappingen bedraagt niet meer dan het bepaalde in [20.2.1](#);
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - facade' is een facade toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 7,00 meter;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport' is een carport toegestaan waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3,00 meter.

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder [20.2](#) ten behoeve van:

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

20.3.2 Voorwaarden uitbreiding woning over twee lagen

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in [20.3.1](#), onder a. kan slechts worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12,00 meter;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 7,00 meter;
- c. de bouwdiepte van het totale hoofdgebouw bedraagt maximaal:
 - 1. 10,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
 - 2. 12,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 - 3. 15,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- d. de afstand tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 5,00 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 3,00 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.

20.3.3 Voorwaarden sloop en nieuwbouw binnen hetzelfde bouwperceel

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in [20.3.1](#), onder b. kan slechts worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12,00 meter;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 7,00 meter;
- c. de bouwdiepte van het totale hoofdgebouw bedraagt maximaal:
 1. 10,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
 2. 12,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 3. 15,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- d. de afstand tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 5,00 meter;
- e. de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
 1. aan één zijde minimaal 3,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 2. minimaal 3,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- f. het hoofdgebouw wordt in de voorgevelrooilijn gebouwd of:
 1. maximaal 2,00 meter achter de voorgevelrooilijn ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
 2. maximaal 5,00 meter achter de voorgevelrooilijn ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 3. maximaal 5,00 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.

20.4 Specifieke gebruiksregels

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

20.4.2 Gebruik bijgebouw

Een bijbehorend bouwwerk in de hoedanigheid van een bijgebouw wordt niet gebruikt als zelfstandige of niet-zelfstandige woonruimte.

20.5 Afwijken van de gebruiksregels

20.5.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in [20.1](#) ten behoeve van het gebruik van de woning en de bijbehorende aan en bijgebouwen voor de uitoefening van consumentenverzorgende bedrijfsactiviteiten;

20.5.2 Voorwaarden consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in [20.5.1](#) onder a., kan slechts worden verleend indien:

- a. de dienstverlenende bedrijfsactiviteit het bedrijfsmatig verlenen van diensten betreft;
- b. de ambachtelijke bedrijfsactiviteit het bedrijfsmatig, geheel of overwegend doormiddel van het handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen alsook het - als ondergeschikte activiteit - verkopen en/of leveren van goederen die verband houden met het ambacht betreft;
- c. de woonfunctie van het betreffende pand in overwegende mate behouden blijft, hetgeen ondermeer inhoudt dat in totaal maximaal 30% van het grondvloeroppervlak, maar nooit meer dan 80 m² mag worden gebruikt;
- d. het een eenmanszaak betreft;
- e. het geen detailhandelsactiviteiten betreft, tenzij deze van ondergeschikte aard zijn;
- f. er geen onevenredige hinder wordt toegebracht aan woon- en leefmilieu;
- g. het geen bedrijfsactiviteit betreft die onder de categorieën B of C van het Activiteitenbesluit valt, tenzij er geen overlast voor de omgeving zal optreden;
- h. de bedrijfsactiviteit geen onevenredige hinder voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden geeft;
- i. de bedrijfsactiviteit niet zodanig verkeersaantrekkend is, dat er verkeersoverlast ontstaat, of dat verkeersmaatregelen, zoals het creëren van extra parkeervoorzieningen noodzakelijk worden;
- j. aan of bij de woning geen grote bedrijfs- of reclameborden (groter dan 0,5 meter) worden bevestigd of geplaatst;
- k. degene die de bedrijfsactiviteit verricht bewoner van de woning in kwestie is.

20.6 Wijzigingsbevoegdheid

20.6.1 Wetgevingzone - wijzigingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' kunnen door burgemeester en wethouders de aanduidingen 'bouwvlak', 'gestapeld' en 'specifieke vorm van wonen - zorgvoorziening' verwijderd worden, met dien verstande dat:

- a. een termijn van één jaar na het moment van inwerkingtreding van dit plan is verstreken en
- b. gedurende die periode geen woningen en/of zorgwoningen zijn opgericht, dan wel op dat moment in oprichting zijn en
- c. een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen en/of zorgwoningen is ingetrokken.