

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';
- c. een bestaand ambachtelijk bedrijf ter uitsluitend plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk';
- d. een apotheek uitsluitend op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - apotheek';
- e. kleinschalig begeleid wonen voor ouderen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bijzondere woonvormen';
- f. aan huis gebonden beroepen met inachtneming van het bepaalde in artikel [16.4](#) onder d;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, leidingen, water, (overkluisde) waterlopen, wateropvang- en infiltratievoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', waarbij de voorgevel in een naar de weg gekeerde dient te worden geplaatst en het bestaande woningtype gehandhaafd dient te blijven;
- b. gestapelde woningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal bestaande legale woningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven aantal als maximum geldt;
- d. de bouwgrens mag niet worden overschreden, met uitzondering van één erker per woning met een diepte van maximaal 1,5 m¹ mits de afstand van de erker tot de voorste perceelsgrens minimaal 2 m¹ bedraagt;
- e. de goot- en bouwhoogte mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen, met dien verstande dat wanneer de legaal bestaande hoogte meer bedraagt, de bestaande hoogte als maximum geldt;

- f. de kapvorm en de dakhelling zijn toegestaan als bestaand;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient de begane grond tot de bestaande vrije hoogte boven maaiveld onbebouwd te blijven.
- h. voor nog bestaande bouwmogelijkheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' gelden de volgende nadere bepalingen:
 - 1. per aanduiding is de bouw van het maximaal aantal toegestane nieuwe woningen weergegeven, met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - 2. bij het bouwen dienen de bepalingen van dit artikel in acht genomen te worden;
 - 3. de goot- en bouwhoogte mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
 - 4. na de bouw van deze woningen is dit artikel op de betreffende percelen van toepassing.

16.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak' dan wel 'bijgebouwen';
- b. de gezamenlijke oppervlakte - voor zover niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' - mag per woning in ieder geval maximaal 60 m² bedragen dan wel maximaal 40% van het bij de woning behorende bouwperceel tot een maximum van 100 m² met dien verstande dat in ieder geval een oppervlakte van 25 m² ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'bijgebouwen' onbebouwd moet blijven;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 1 m¹ achter de voorgevellijn te worden gebouwd;
- d. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen, behoudens een afwijkende ligging ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak' dan wel 'bijgebouwen', in de zijdelingse perceelsgrens geplaatst te worden dan wel minimaal 1 m¹ daaruit, met dien verstande dat:
 - 1. indien de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' dan wel 'bijgebouwen', direct grenzen aan gronden in gebruik voor openbare verkeersdoeleinden of openbare groenvoorziening;
 - 2. bij een vrijstaande woning tussen voorgevellijn en achtergevellijn voor zover de afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens meer dan 4 m¹ bedraagt;

deze afstand minimaal 1 m¹ dient te bedragen;

- e. de goothoogte mag maximaal 3 m¹ bedragen;

- f. de bouwhoogte mag maximaal 3 m¹ bedragen, vermeerderd met de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tot een maximum van 6 m¹.

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 m¹ bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 m¹ mag bedragen, mits gesitueerd op een afstand van minimaal 3 m¹ achter de voorgevellijn;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 5 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m¹ bedragen;
- d. op overkluisde waterlopen mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [16.2.2](#) d onder 1 en 2 voor het bouwen in de zijdelingse perceelsgrens, mits:

- a. belangen van derden niet onevenredig worden aangetast;
- b. de verkeersveiligheid niet in het geding komt;
- c. er geen eigen parkeerplaats op eigen erf verloren gaat;
- d. er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren bestaan.

16.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van bouwwerken voor:

- a. de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. horeca;
- c. permanente of tijdelijke bewoning in bijgebouwen;
- d. aan huis gebonden beroepen, in het geval dat;
 - 1. de oppervlakte voor de beroepsuitoefening per woning meer bedraagt dan 30% van de begane grondoppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen dan wel in ieder geval meer bedraagt dan 60 m²;
 - 2. door de beroepsuitoefening onevenredige overlast of hinder voor de woonomgeving ontstaat;

3. detailhandel plaatsvindt, niet zijnde detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in direct verband met de betreffende beroepsuitoefening;
4. de beroepsuitoefening nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of een onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

16.5.1 Aan huis gebonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [16.4](#) onder a voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf, mits:

- a. de woning als zodanig blijft functioneren, waarbij in ieder geval de bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.) per woning maximaal 30 % van de begane grondoppervlakte en de bij de woning behorende bijgebouwen mag bedragen, met dien verstande dat het b.v.o. in ieder geval maximaal 60 m² mag bedragen;
- b. het betreft een bedrijf in de milieucategorieën 1 of 2, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. het niet betreft inrichtingen die op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010 (PMV), laatstelijk gewijzigd 11 februari 2015, in bijlage 3 van de PMV zijn aangewezen als categorieën van inrichtingen die niet in een grondwaterbeschermingsgebied mogen worden opgericht of in werking gehouden indien deze zijn gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied zoals aangegeven op de bij deze regels behorende verbeelding met de aanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied';
- d. door de bedrijfsuitoefening geen onevenredige overlast of hinder voor de woonomgeving ontstaat;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in direct verband met de betreffende beroepsuitoefening;
- f. de bedrijfsuitoefening geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of een onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt.