

Artikel 13 Wonen

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf': bedrijven uit de categorie A en B zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten in de bijlage bij deze regels, evenwel uitsluitend voor zover de bedrijven niet zijn aan te merken als
 - risicovolle inrichtingen;
 - geluidshinderlijke inrichtingen;
- c. detailhandel, met uitzondering van een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- d. dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- e. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garageboxen';
- f. aan huis verbonden beroepen, met inachtnaam van het bepaalde in [13.5.3](#);

met de daarbij behorende voorzieningen zoals:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. verhardingen en parkeervoorzieningen;
- i. straatmeubilair;
- j. groenvoorzieningen;
- k. openbare nutsvoorzieningen;
- l. voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', waarbij de voorgevel dient te zijn georiënteerd richting straat of plein;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. woningbouwmogelijkheden:

<i>Bouwlocatie</i>	<i>Bouwtitel</i>	<i>Voorwaarden: o.a.:</i>

sloop met herbouw woning	rechtstreeks	uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', waarbij het aantal woningen per saldo niet mag toenemen en met inachtneming van de overige bouwregels.
nieuwbouw woning ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1'	rechtstreeks	a. uitsluitend eengezinswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en met inachtneming van de overige bouwregels; b. ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' mag maximaal het aangeduide aantal woningen worden gebouwd; een en ander met dien verstande dat burgemeester en wethouders na een periode van 1 jaar na inwerkingtreding van het plan, niet gebruikte bouwtitels door middel van de in artikel 13.7.1 opgenomen wijzigingsbevoegdheid kunnen verwijderen

- d. woningsplitsing is niet toegestaan;
- e. de voorgevel van een woning dient in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd, dan wel evenwijdig daaraan op maximaal 1m daarachter;
- f. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan 2, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' het aangeduide aantal als maximum geldt;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangeduide hoogte;
- h. gebouwen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling niet meer dan 60° mag bedragen;
- i. meergezinswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' en slechts indien het op de verbeelding aangeduide aantal bouwlagen minimaal 3 bedraagt;
- j. de diepte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal de diepte van het voor het betreffende bouwperceel opgenomen bouwvlak;
- k. met betrekking tot de overige maatvoeringen gelden de in de navolgende tabel opgenomen maten:

<i>Woningklasse</i>	<i>Minimale breedte hoofdgebouw</i>	<i>Minimale afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens</i>
grondgebonden, vrijstaand	6m	3m

grondgebonden, halfvrijstaand	5,5m	3m (aan een zijde)
grondgebonden, aaneengesloten	5,5m	-
meergezins; gestapeld	5.5m	-

13.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' gelden de volgende regels:

- bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangeduid.

13.2.3 Bijgebouwen

Bijgebouwen mogen worden opgericht, vrijstaand van dan wel aangebouwd aan het hoofdgebouw, daaronder mede begrepen de van het hoofdgebouw deel uitmakende aanbouw, met dien verstande dat:

- bijgebouwen op minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn dienen te worden gebouwd;
- de goothoogte maximaal 3m mag bedragen;
- de bouwhoogte maximaal 6m mag bedragen;
- het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen niet meer dan 70m² per bouwperceel mag bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan 50%.

13.2.4 Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut

De bouwhoogte en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken ten dienste van het openbaar nut mag maximaal 3m respectievelijk 25m² bedragen, met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en voor verlichting, waarvan de bouwhoogte maximaal 8m mag bedragen.

13.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3m bedragen, met uitzondering van:

- antennes en vlaggenmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 8m mag bedragen;
- terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1m en daar achter niet meer dan 2m mag bedragen.

13.2.6 Garageboxen

Ten behoeve van het scheppen van overdekte parkeergelegenheid voor aan- en omwonenden mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garageboxen' overdekte autostallingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte niet meer dan 3m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 6m mag bedragen.

13.2.7 Voorschriften aan vergunning met het oog op archeologische vondsten

Voor zover niet reeds het bepaalde in artikel [14](#) (Waarde - Archeologie) van toepassing is, kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden waarin wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Deze voorschriften kunnen inhouden:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van een opgraving;
- c. het begeleiden van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

13.3 Nadere eisen

13.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering en maatvoering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dan wel indien zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
- b. de situering en maatvoering van de bebouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse;
- c. te treffen waterhuishoudkundige voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met nieuwe bebouwing.

13.3.2 Procedure

Bij het stellen van nadere eisen, c.q. ten aanzien van een voorgenomen nadere eis wordt de in artikel [20.1.1](#) opgenomen procedure gevolgd.

13.4 Afwijken van de bouwregels

13.4.1 Voorgevel, maatvoering, diepte

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. [13.2.1](#) onder e voor het op een grotere afstand dan 1m plaatsen van de voorgevel achter de voor betreffend perceel aangegeven naar de weg gekeerde bouwvlakgrens;

- b. [13.2.1](#) onder k, indien bij een strikte naleving van deze bepaling een concrete en stedenbouwkundig verantwoorde invulling van een bouwperceel niet mogelijk is, teneinde van de aldaar voorgeschreven maat af te wijken;
- c. [13.2.1](#) onder a juncto j, voor woningen, daaronder mede begrepen aanbouwen, met een grotere diepte dan geldend voor het betreffend bouwperceel opgenomen bouwvlak, evenwel steeds tot maximaal 15m.

13.4.2 Groter bijgebouw

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [13.2.3](#) voor het oprichten van bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak groter dan 70m²:

- a. tot een gezamenlijk oppervlak van 90m² indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 30 m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 250m²;
- b. tot een gezamenlijk oppervlak van 110m² indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 50 m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 500m²;
- c. tot een gezamenlijk oppervlak van 130m² indien het bouwperceel groter is dan 750m²;

met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- 1. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor bezonning en daglichttoetreding op aangrenzende percelen ontstaan;
- 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- 3. de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld mogen niet onevenredig worden geschaad.

13.4.3 Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [13.2.4](#), ten behoeve van bouwwerken ten dienste van het openbaar nut een groter(e) hoogte en/of oppervlakte toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en vanuit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

13.4.4 Terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [13.2.5](#) teneinde ten behoeve van terreinafscheidingen een grotere hoogte toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en vanuit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

13.4.5 Procedure

Bij toepassing van een in dit artikel opgenomen bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels wordt de in artikel [20.1.2](#) opgenomen procedure gevolgd.

13.5 Specifieke gebruiksregels

13.5.1 Gebruik

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebruikt conform de in [13.1](#) omschreven bestemming.

13.5.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. zelfstandige bewoning, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. woningsplitsing;
- c. een coffeeshop, headshop, ecoshop, growshop, smartshop, softdrugswinkel en/of speelautomatenhal;
- d. ambachtelijke c.q. consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten, anders dan toegestaan ingevolge artikel [13.1](#) onder b;
- e. het in overwegende mate gebruiken van particuliere - althans niet openbare - gronden, gelegen vóór de voorgevel van de woningen, ten behoeve van het stallen van motorvoertuigen en de opslag van caravans.

13.5.3 Aan huis verbonden beroep

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep als bedoeld in [13.1](#) onder f gelden de volgende regels:

- a. een aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in de woning en/of in de bijgebouwen;
- b. de oppervlakte voor uitvoering van het aan huis verbonden beroep mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, tot een maximale oppervlakte van 30 m²;
- c. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de verschijningsvorm als woning mag niet wezenlijk worden aangetast;
- d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- e. het gebruik mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein;
- g. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

13.6 Afwijken van de gebruiksregels

13.6.1 Ambachtelijke, c.q. consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [13.5.2](#) onder d voor het gebruik van een gedeelte van een voor wonen bestemd hoofdgebouw, met daarbij behorende bijgebouwen,

voor ambachtelijke, c.q. consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte voor de uitoefening van ambachtelijke, c.q. consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, tot maximale oppervlakte van 30 m²;
- b. er mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het milieu ontstaan;
- c. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het (woon)karakter van de buurt;
- d. voor zover van toepassing mag het monumentale karakter van de bebouwing niet worden geschaad;
- e. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer
- f. detailhandel is niet toegestaan, behoudens detailhandel in beperkte mate als ondergeschikte nevenactiviteit voor zover deze detailhandel:
 1. verband houdt met de betreffende ambachtelijke c.q. consumentverzorgende bedrijfsactiviteit;
 2. goederen betreft die ter plaatse in het kader van de betreffende ambachtelijke bedrijfsactiviteit zijn vervaardigd.

13.6.2 Bed and breakfastvoorziening

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [13.5.2](#) voor het gebruik van een gedeelte van een woning, met daarbij behorende bijgebouwen, voor een bed and breakfastvoorziening mits de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het pand waarin de voorziening wordt opgenomen dient een minimale inhoud van 750 m³ te hebben, met uitzondering van karakteristieke panden, waarvoor geen minimale inhoud is vereist;
- b. de voorziening dient binnen de bestaande bebouwing te worden gerealiseerd;
- c. de voorziening dient in functionele en (bedrijfs)economische zin ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie wonen;
- d. de voorziening mag niet functioneren als een zelfstandige woning;
- e. het maximaal aantal personen dat per voorziening gelijktijdig gebruikt maakt van de bed and breakfast bedraagt 6; de voorziening mag maximaal op dit aantal zijn ingericht;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en vanuit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- g. het woon- en leefklimaat mag niet onaanvaardbaar worden aangetast;
- h. de voorziening heeft geen onevenredig nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer, het parkeren daaronder begrepen, noch op de verkeersveiligheid.

13.6.3 Procedure

Bij toepassing van een in dit artikel opgenomen bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels wordt de in artikel [20.1.2](#) opgenomen procedure gevolgd.

13.7 Wijzigingsbevoegdheid

13.7.1 Wro-zone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd na afloop van een periode van één jaar na het moment van inwerkingtreding van dit plan de aanduiding 'bouwvlak' ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' van verbeelding te verwijderen, indien gedurende die periode geen woning is opgericht c.q. geen woningen zijn opgericht, dan wel op dat moment in oprichting is/zijn.

13.7.2 Verwijderen aanduiding

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming '[Wonen](#)' te wijzigen voor wat betreft het verwijderen van de aanduidingen 'detailhandel', 'bedrijf' en 'dienstverlening' als bedoeld in 14.1 onder b tot en met d, indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende minimaal één jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.

13.7.3 Specifieke vorm van wonen - garageboxen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van grootschalige achterterreinen aan de betreffende gronden op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – garageboxen' toe te kennen ten behoeve van het realiseren van overdekte parkeergelegenheid (garageboxen) voor aan- en omwonenden, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het aantal garageboxen mag per aanduiding mag niet meer dan 20 bedragen;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en vanuit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- c. het woon- en leefklimaat mag niet onaanvaardbaar worden aangetast;
- d. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

13.7.4 Procedure

Bij het wijzigen van het plan op basis van het in dit artikellid bepaalde wordt de in artikel [20.1.3](#) opgenomen procedure gevolgd.