

Artikel 13 Wonen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- ~~b woongroepen voor verstandelijk en/of lichamelijk gehandicapten tot een maximum van 15 wooneenheden met de daarbij behorende voorzieningen~~ (uitspraak Raad van State, 16 juli 2014, 201305823/1/R1);
- c wonen in combinatie met kinderopvang in de vorm van gastouderschap tot een maximum van 6 kinderen;
- d de uitoefening van beroepsmatige activiteiten;
- e ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- f ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – kinderdagverblijf', tevens voor een kinderdagverblijf;

met daarbij behorende:

- g tuinen en erven;
- h voorzieningen van algemeen nut;
- i in- en uitritten;
- j (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
- k groenvoorzieningen;
- l water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b Toevoeging van woningen is niet toegestaan.
- c Ter plaatse van de aanduiding:
 - 1 'vrijstaand' zijn vrijstaande woningen toegestaan;
 - 2 'twee-aaneen' zijn halfvrijstaande en/of geschakelde woningen toegestaan;
 - 3 'aaneengebouwd' zijn aaneengesloten woningen toegestaan;
 - 4 'gestapeld' zijn gestapelde woningen toegestaan;
 - 5 'specifieke bouwaanduiding – patiwoning' zijn patiwoningen toegestaan.
- d De voorgevel van het hoofdgebouw mag uitsluitend worden georiënteerd op de ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' aangeduide gevellijn.
- e Ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven.
- f Ter plaatse van de aanduiding 'minimale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet minder bedragen dan is aangegeven.
- g Hoofdgebouwen moeten voldoen aan de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Vrijstaande woning	Halfvrijstaande woning	Geschakelde woning	Aaneengesloten woning	Gestapelde woningen
maximale bouwdiepte	15 m	12 m	12 m	10 m	-
maximale breedte	15 m	12 m	-	-	-

Situeringseisen

Voorgevel in of op een maximale afstand tot voorgevelrooilijn	2 m	2 m	2 m	2 m	2 m
minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens	3 m aan beide zijden	3 m aan één zijde	3 m aan één zijde	-	-
minimale afstand tot achterste perceelsgrens	10 m	10 m	10 m	10 m	-

- h In aanvulling op en/of in afwijking van het bepaalde onder a en f mag de voor- en zijgevellijn uitsluitend worden overschreden door erkers, met dien verstande dat:
- 1 de breedte van de erker aan de voorgevel niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van het hoofdgebouw;
 - 2 de breedte van de erker aan de zijgevel niet meer mag bedragen dan 40% van de zijgevel van het hoofdgebouw;
 - 3 de maximale diepte van een erker 25% van de diepte van de voor-, respectievelijk zijtuin mag bedragen met een maximum van 1,50 m;
 - 4 de goothoogte van de erker mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat boven die hoogte een afscheiding met een open constructie is toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m dan wel een kapconstructie;
 - 5 de afdekking van een erker aan de voorzijde van een hoofdgebouw mag worden doorgezet tot en met de entree in dezelfde gevel van het hoofdgebouw.
- i Voor vrijstaande woningen op bouwpercelen met een breedte van 35 m of meer dient de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5 m te bedragen.

13.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen het denkbeeldige bouwvlak, bepaald volgens de tabel onder lid 13.2.1 sub f, en buiten dat vlak moeten bijgebouwen voldoen aan de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale oppervlakte aan bijgebouwen op bouwpercelen tot en met 500 m ² :	50 m ² , mits het deel van het bouwperceel achter de maximaal toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd

maximale oppervlakte aan bijgebouwen op bouwpercelen groter dan 500 m ² :	50 m ² , vermeerderd met 10% van het oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m ² tot een maximum van 100 m ² , mits het deel van het bouwperceel achter de maximaal toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd
maximale goothoogte	3 m
maximale bouwhoogte	5 m

b In aanvulling op en/of in afwijking van het bepaalde in de tabel onder a gelden de volgende bepalingen:

- 1 Bijgebouwen, binnen het denkbeeldige bouwvlak waar ook hoofdgebouwen mogen worden gebouwd, zoals bepaald onder lid 13.2.1 sub f, worden niet meegeteld bij het toegestane oppervlak aan bijgebouwen buiten het denkbeeldige bouwvlak.
- 2 De afstand van een bijgebouw tot de voorgevelrooilijn moet minimaal 6 m bedragen.
- 3 Als op de verbeelding een bouwvlak voor een gevellijn is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dan mag binnen dat bouwvlak een bijgebouw worden gebouwd.
- 4 Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – lagere bouwhoogte' mag de bouwhoogte van bijgebouwen niet meer bedragen dan is aangegeven.

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (m.u.v. overkappingen), gelden de situerings- en maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte
	<i>erf- afscheidingen</i>	<i>tuinmeubilair speeltoestellen</i>	<i>vlaggenmasten (maximaal 1 vlaggenmast per bouwperceel)</i>	<i>overige antenbouwwerken</i>
Situering				
<i>tussenperceel</i>				
- voor de voorgevelrooilijn :	1 m	1 m	6 m	1 m
- achter de voorgevelrooilijn:	2 m	3 m	6 m	3 m
<i>Hoekperceel:</i>				
- voor de voorgevelrooilijn	1 m	1 m	6 m	1 m
- aan de zijde van het zijerf dat direct grenst aan de				

openbare weg of openbaar
groen:

< 1 m achter de voorgevelrooilijn	1 m	3 m	6 m	1 m
> 1 m achter de voorgevelrooilijn	2 m	3 m	6 m	3 m

13.2.4 Overkappingen;

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- Voor het bouwen van overkappingen binnen het denkbeeldige bouwvlak, bepaald volgens de tabel onder lid 13.2.1 sub f, gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in lid 13.2.1.
- Voor het bouwen van overkappingen buiten het denkbeeldige bouwvlak gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabellen:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale goothoogte	3 m
maximale bouwhoogte	5 m
maximale totale oppervlakte	25 m ²

De oppervlakte aan overkappingen wordt niet meegerekend bij de totale oppervlakte van bijgebouwen op een bouwperceel.

Situeringseisen	Eis
minimale afstand tussen voorgevelrooilijn en voorzijde van de overkapping	1 m

13.3 Specifieke gebruiksregels

13.3.1 Algemeen

- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf' mag het bruto vloeroppervlak ten behoeve van het kinderdagverblijf niet meer bedragen dan bestaand.
- Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' mag het vloeroppervlak ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten aan huis niet meer bedragen dan maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw tot een maximum van 50 m².

13.3.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- seksuele dienstverlening;
- bewoning van gebouwen, geen woning zijnde;
- het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vatten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;

- e het opslaan van voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
- f het al dan niet ten verkoop opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;
- g het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.

13.3.3 Beroepsmatige activiteiten

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van beroepsmatige activiteiten aan huis 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 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 50 m².
- b De activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden.
- c Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- d Detailhandel is niet toegestaan.
- e De activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

13.3.4 Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Binnen de bestemming 'Wonen' is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten aan huis toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De woonfunctie blijft in overwegende mate behouden.
- b Bedoeld gebruik levert geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat op en er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 - 1 de bedrijfsmatige activiteit niet onder artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 - 2 het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 - 3 het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
 - 4 het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 - 5 geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten dan wel de uitoefening van een kapsalon in of bij het hoofdgebouw;
 - 6 maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten dan wel een kapsalon in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 50 m²;
 - 7 bedoeld gebruik niet ondergronds en op de verdiepingen mag plaatsvinden.

13.4 Afwijking van de gebruiksregels

13.4.1 Bedrijfsmatige activiteiten/kapsalons in hoofd- of bijgebouw

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 13.1 voor de uitoefening van nieuwe bedrijfsmatige activiteiten dan wel kapsalons in het hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

- a de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 - 1 geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 - 2 het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 - 3 het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
 - 4 het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 - 5 geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten dan wel de uitoefening van een kapsalon in of bij het hoofdgebouw;
 - 6 maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten dan wel een kapsalon in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 50 m²;
 - 7 bedoeld gebruik niet ondergronds en op de verdiepingen mag plaatsvinden.

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt tevens getoetst aan het algemene toetsingskader, zoals opgenomen in artikel 22, lid 22.1.

13.4.2 Beroepsmatige activiteiten ondergronds

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 13.3.3 onder b voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten in dat deel van het hoofd- of bijgebouw dat ondergronds is gelegen, met dien verstande dat:

- a de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 - 1 geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;

- 2 het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
- 3 het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- c het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- e maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 100 m².

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt tevens getoetst aan het algemene toetsingskader, zoals opgenomen in artikel 22, lid 22.1.

13.4.3 Mantelzorg

- a Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 13.3.2 sub b onder 1 voor het toestaan van een gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:
 - 1 de bewoning op basis van een advies van een onafhankelijke deskundige instantie, dan wel een daaraan gelijk te stellen advies, noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - 2 er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - 3 de afhankelijke woonruimte geen grotere oppervlakte heeft dan 100 m² en sprake is van één functionele bouwlaag;
 - 4 de afhankelijke woonruimte wordt gerealiseerd in een bijgebouw dat binnen een afstand van 20 meter van de achtergevel van het hoofdgebouw staat. Afwijking is slechts mogelijk als er op het erf en achter de voorgevel van het hoofdgebouw sprake is van een aanwezig bijgebouw dat zonder ingrijpende verbouwingen geschikt kan worden gemaakt voor het bieden van mantelzorg. In het geval sprake is van nieuwbouw dient het bijgebouw binnen een afstand van 10 meter van de achtergevel van het hoofdgebouw te worden gesitueerd.
- b Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt tevens getoetst aan het algemene toetsingskader, zoals opgenomen in artikel 22, lid 22.1.
- c Het bevoegd gezag trekt een omgevingsvergunning in als de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

13.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door een of meer van de in lid 14.1 sub e en f genoemde aanduidingen van de verbeelding te verwijderen indien de

betreffende gronden gedurende 1 jaar niet zijn gebruikt voor de betreffende activiteiten.