

## **Artikel 24: Wonen**

### **24.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met:
  1. ruimte voor een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet bedoeld bed and breakfast;
  2. bed and breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
  3. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
  4. detailhandel voorzover het de eerste bouwlaag betreft, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
  5. dienstverlening voorzover het de eerste bouwlaag betreft, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;  
waarbij het behoud van de in hoofdstuk 3 en bijlage 2 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht uitgangspunt is en waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie', de bescherming van de daar mogelijke geluidsgevoelige functies tevens uitgangspunt is;  
met de daarbijbehorende:
  - c. stegen en paden, , waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - steeg', het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle steeg uitgangspunt is;
  - d. tuinen en erven;
  - e. nutsvoorzieningen;
  - f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **24.2. Bouwregels**

#### *24.2.1. Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag, ongeacht het bepaalde in lid 24.2.2 en 24.2.3 , de eerste bouwlaag van een gebouw niet worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - steeg' mogen, ongeacht het bepaalde in lid 24.2.2 en 24.2.3, geen gebouwen worden gebouwd.

#### *24.2.2. Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding aangegeven bouwhoogte bedragen, met inachtneming van het bepaalde onder e;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen, met inachtneming van het bepaalde onder e;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' gelden de volgende regels:
  1. ten minste één gevel van een gebouw zal in de gevellijn worden gebouwd;
  2. de minimale goot- en/of bouwhoogte zal ten hoogste 1,00 m lager zijn dan de in de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' of 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven maximale goot- en/of bouwhoogte;

3. indien ter plaatse de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' geldt, zal een gebouw over ten minste een horizontale diepte van 6,00 m dan wel over de diepte van het bouwvlak zijn voorzien van een (afgeknot) schild- of zadeldak dan wel samengestelde delen hiervan, waarbij de volgende regels gelden:
  - a. de dakhelling zal ten minste 50° bedragen;
  - b. de dakhelling zal ten hoogste 80° bedragen.

#### *24.2.3. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen*

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

- a. de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zullen achter de naar de weg gekeerde gevel dan wel, indien een gevellijn is aangegeven, achter de gevellijn of het verlengde daarvan, worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van het erf zal bedragen;
- c. de goothoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de dakhelling van een aan- of uitbouw of bijgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

#### *24.2.4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het (hoofd)gebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

### **24.3. Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de in hoofdstuk 3 en bijlage 2 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeerssituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

### **24.4. Afwijken van de bouwregels**

#### *24.4.1. Afwijken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 24.2.2 sub b in die zin dat hoofdgebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de horizontale diepte van het gedeelte van het hoofdgebouw dat buiten het bouwvlak wordt gebouwd, ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
- b. het bepaalde in lid 24.2.3 sub b in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van het erf zal bedragen.

#### *24.4.2. Toetsingscriteria*

De in lid 24.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de in hoofdstuk 3 en bijlage 2 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;

- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeerssituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

#### 24.5. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel, ~~met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'detailhandel'~~;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een horecabedrijf;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden anders dan in de vorm van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'bed & breakfast', 'bedrijf', 'detailhandel' of 'dienstverlening';
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, zodanig dat:
  1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwperceel ten hoogste 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. de activiteit niet (mede) wordt uitgeoefend door de eigenaar of één van de bewoners van de betreffende woning;
  3. het totale aantal werkenden bij een beroepsuitoefening meer dan drie bedraagt en bij een bedrijfsuitoefening meer dan twee;
  4. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
  5. er detailhandel plaatsvindt, tenzij er sprake is van de verkoop van ter plaatse vervaardigde non-food goederen of de verkoop van direct aan de activiteit verwante artikelen, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen;
  6. er horeca plaatsvindt, tenzij het horecabeleid anders aangeeft;
  7. de activiteit leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
  8. de activiteit leidt tot overlast door een publieksaantrekkende werking;
  9. het uiterlijk aanzien van de woning wordt aangetast. Er mag niet meer dan één reclame-uiting worden aangebracht. De reclame-uiting mag ten hoogste één naamsaanduiding of logo bevatten en is uitsluitend toegestaan in de vorm van uitstekende gevelreclame. De lengte van de reclame-uiting mag niet meer bedragen dan 1,00 m en mag geen grotere oppervlakte hebben van meer dan 0,50 m<sup>2</sup>. Die reclame mag niet worden verlicht. In andere gebieden dan specifiek woongebieden kan van deze regel worden afgeweken, mits de beleidsnota "Oog op reclame" daarin voorziet;
  10. de activiteit hinder voor het woonmilieu oplevert;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' voor bed and breakfast, zodanig dat:
  1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwperceel ten hoogste 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. er meer dan vier slaappleatsen in meer dan twee van elkaar afgescheiden ruimten voor nachtverblijf aanwezig zijn;
  3. de exploitant geen hoofdbewoner is;

4. de kamers geen deel uitmaken van het hoofgebouw of van een daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouw;
5. ten aanzien van reclame-uitingen meer dan één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1,00 m en een oppervlakte van niet meer dan 0,50 m<sup>2</sup> in de vorm van niet uitstekende gevelreclame aanwezig is. Die reclame mag niet verlicht zijn. In andere gebieden dan specifiek woongebieden kan van deze regel worden afgeweken, mits de beleidsnota "Oog op reclame" daarin voorziet;
6. de activiteit leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
7. de activiteit leidt tot overlast door een publieksaantrekkende werking;
8. de activiteit hinder voor het woonmilieu oplevert;
9. het ruimtebeslag van de functie leidt tot te weinig bergruimte in of bij de woning;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bedrijven, anders dan bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2;
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven.

## **24.6. Afwijken van de gebruiksregels**

### *24.6.1. Afwijken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. het bepaalde in artikel 24.5 sub b in die zin dat in een woonhuis meerdere woningen worden gebouwd, mits de toegevoegde woningen passen binnen het gemeentelijk huisvestingsbeleid;
- b. van het bepaalde in lid 24.5 sub h in die zin dat der plaatse van de aanduiding 'bedrijf' tevens bedrijven in combinatie met het wonen worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorieën 1 en 2 dan wel naar de aard en invloed daarmee gelijk te stellen bedrijven, mits het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben.

### *24.6.2. Toetsingscriteria*

De in lid 24.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de in hoofdstuk 3 en bijlage 2 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeerssituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.