

## **Artikel 20: Wonen - Woongebouw**

### **20.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woongebouwen, al dan niet in combinatie met:
    1. een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet bedoeld bed and breakfast;
    2. dienstverlening en/of kantoren, in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
    3. detailhandel, in de eerste bouwlaag, ter plaatse van aanduiding 'detailhandel';
    4. maatschappelijke voorzieningen, in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
    5. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
  - b. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- en mede bestemd voor:
- c. het tegengaan van te hoge bebouwing vanwege een straalpad ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - straalpad';  
waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen wordt nagestreefd;  
met de daarbijbehorende:
    - d. tuinen, erven en terreinen;
    - e. wegen, woonstraten en paden;
    - f. parkeervoorzieningen;
    - g. groenvoorzieningen;
    - h. nutsvoorzieningen;
    - i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **20.2. Bouwregels**

#### *20.2.1. Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste de in de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen.

#### *20.2.2. Garageboxen*

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

- a. garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- b. garageboxen zullen in complexen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een garagebox zal ten hoogste 3,50 m bedragen.

#### *20.2.3. 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 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

### **20.3. Nadere eisen**

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

- a. de woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

## **20.4. Afwijken van de bouwregels**

### *20.4.1. Afwijking*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.2.1 sub a in die zin dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd.

### *20.4.2. Toetsingscriteria*

Van het bepaalde in lid 20.4.1 kan uitsluitend worden afgeweken, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **20.5. Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer woningen per bouwvlak dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel, tenzij de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'detailhandel';
- c. 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 'bedrijf', 'dienstverlening' of 'maatschappelijk';
- d. 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 vloeroppervlakte van de betreffende woning in het woongebouw, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per woning in het woongebouw 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 in het woongebouw;
  - 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 publiekaantrekkende werking;
  - 9. de activiteit hinder voor het woonmilieu oplevert.

## **20.6. Afwijken van de gebruiksregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 20.5 sub c en d in die zin dat de gronden en bouwwerken, in combinatie met het wonen, worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits:
  1. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige woning in het woongebouw met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per woning in het woongebouw ten hoogste 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. er ten hoogste vier slaappleaatsen in ten hoogste twee van elkaar afgescheiden ruimten voor nachtverblijf aanwezig zijn;
  3. de exploitant hoofdbewoner is en er daadwerkelijk woont;
  4. de kamers deel uitmaken van het hoofdgebouw;
  5. de activiteit niet leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
  6. de activiteit geen hinder of overlast voor het woonmilieu oplevert; waarbij bij de beoordeling van de mate van overlast tevens het woningtype en het karakter van de buurt of wijk betrokken dient te worden;
  7. het ruimtebeslag van de functie niet leidt tot te weinig bergruimte in of bij de woning;
- b. het bepaalde in lid 20.5 sub c en d in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor kantoren, in combinatie met het wonen.

## **20.7. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

### *20.7.1. Vergunningplicht*

Voor het slopen van bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning vereist.

### *20.7.2. Uitzondering*

Het bepaalde in lid 20.7.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### *20.7.3. Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien:

- a. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- c. het delen van het pand of bijgebouwen betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.