

Artikel 17 Wonen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- winkel ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel';
- horecabedrijven categorie 1 en 2 op de begane grond ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca';

met de daarbij behorende:

- andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- andere werken;
- tuinen en erven.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Bebouwing

Voor het oprichten van bebouwing is, tenzij uit archeologisch onderzoek anders is gebleken, verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk indien de bebouwing meer bedraagt dan **500 m²** en de bodemingreep dieper is dan **30 cm**, met dien verstande dat:

17.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen de volgende bepalingen gelden:

- een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij voor bouwaanduiding *sba-11* geldt dat het hoofdgebouw minimaal **5,5 meter** achter de voorgevelrooilijn gebouwd dient te worden;
- de hoofdgebouwen dienen qua bouwaanduiding zoals weergegeven op de verbeelding en welke overeenkomt met de bouwaanduiding zoals genoemd in onderstaande matrix, en de daarbij behorende woningtype, aantal bouwlagen, kapvorm en maatvoering te voldoen aan de eisen die in de volgende matrix zijn gesteld;

bouw-aanduiding	woning-type*	Aantal bouwlagen		Goothoogte (m)		Bouwhoogte (m)		Dakhelling (°)		Kapvorm **
		min	max	min	max	min	max	min	max	
<i>sba-1</i>	vrij				3,5		10	30	60	D/LA
<i>sba-2</i>	vrij			4,5	6		10	30	60	D/LA
<i>sba-3</i>	tae/vrij				3,5		10	30	60	D/LA
<i>sba-4</i>	tae/vrij			3,5	6		10	30	60	D/LA
<i>sba-5</i>	tae/vrij			4,5	6		10	30	60	D/LA
<i>sba-6</i>	aeg				3,5		10	30	60	D/LA
<i>sba-7</i>	aeg			3,5	6		10	30	60	LA
<i>sba-8</i>	aeg			4,5	6		10	30	60	D/LA
<i>sba-9</i>	gs			4,5	6		10	30	60	LA
<i>sba-10</i>	vrij				6		6	0	0	P
<i>sba-11</i>	aeg				3		10	30	60	LA
<i>sba-12</i>	vrij				3,5		10	30	60	D

Woningtype*

<i>gs</i>	gestapeld
<i>tae</i>	twee-aan-een
<i>aeg</i>	aaneengebouwd
<i>vrij</i>	vrijstaand

Kapvorm **

D	dwarskap
LA	langskap
P	plat

- c. de afstand van het hoofdgebouw tot een niet aangebouwde zijdelingse perceelsgrens dient minimaal **2,5 meter** te bedragen, behalve voor het bestemmingsvlak met bouwaanduiding *sba-11*, waarbij het hoofdgebouw, tot op een niet aangebouwde zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd en het bestemmingsvlak met bouwaanduiding *sba-12*, waarbij de afstand van het hoofdgebouw tot een niet aangebouwde zijdelingse perceelsgrens minimaal **1 meter** dient te bedragen;
- d. de bovenste bouwlaag van het hoofdgebouw dient in de vorm van een kap te worden gerealiseerd;
- e. de oppervlakte van een vrijstaande woning mag niet meer bedragen dan **150 m²**, dan wel mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte van de woning.

17.2.3 Bijgebouwen

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per hoofdgebouw mag maximaal:
 1. **100 m²** bij bouwpercelen met een oppervlakte tot en met **750 m²**;
 2. **125 m²** bij bouwpercelen met een oppervlakte vanaf **750 m²** tot en met **1.000 m²**;
 3. **150 m²** bij bouwpercelen met een oppervlakte vanaf **1.000 m²** tot en met **1.500 m²**;
 4. **175 m²** bij bouwpercelen met een oppervlakte vanaf **1.500 m²** tot en met **2.000 m²**;
 5. **200 m²** bij bouwpercelen met een oppervlakte vanaf **2.000 m²** en groter;
 met dien verstande dat:
- b. de bijgebouwen dienen minimaal **3 meter** achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. ten hoogste **50%** van het bij het hoofdgebouw aansluitende erf mag worden bebouwd;
- d. de afstand tussen het hoofdgebouw en bijgebouwen maximaal **30 meter** mag bedragen;
- e. de situering van de bijgebouwen aan dient te sluiten bij het aanwezige bebouwingspatroon, waarbij ook rekening dient te worden gehouden met het uitzicht van omliggende woningen;
- f. de goothoogte mag niet meer dan **3 meter** bedragen;
- g. de bouwhoogte mag niet meer dan **7,5 meter** bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan **80%** van de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- h. Indien het bijgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling minmaal **30°** en maximaal **60°**;
- i. in aanvulling op het bepaalde onder sub a tot en met sub h is de bestaande maatvoering toegestaan, met uitzondering van op het tijdstip van inwerking treden van het plan bestaande maatvoering die is gebouwd zonder vergunning en in strijd is met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan. Wanneer dit bestaande bijgebouw wordt gesloopt is voor de bebouwing het bepaalde onder sub a tot en met sub e van toepassing.

17.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan **3 meter** mag bedragen, met dien verstande dat voor erf- of perceelsafscheidingen geldt dat de hoogte:

- a. maximaal **1 meter** mag bedragen; of
- b. maximaal **2 meter** mag bedragen, mits meer dan **1 meter** achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;

17.3 Nadere eisen

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

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

17.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde

in:

1. lid 17.2.2 sub a en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op die hoofdgebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een bij vaststelling van dit bestemmingsplan verkregen hogere waarde;
 2. lid 17.2.2 sub b voor het handhaven en/of doorzetten van afwijkende kapvormen en maatvoering bij een verbouwing of een uitbreiding van de woning;
 3. lid 17.2.3 sub b en toestaan dat een carport wordt opgericht mits de carport niet meer dan **1 meter** voor de voorgevel wordt geplaatst en de bouwhoogte niet meer dan **3 meter** mag bedragen;
 4. lid 17.2.2 sub b en toestaan dat bij bouwaanduiding *sba-11* vrijstaande hoofdgebouwen worden gerealiseerd conform bouwaanduiding *sba-12*, waarbij:
 - het aantal woningen niet meer dan **2** mag bedragen;
 - een hoofdgebouw van een dwarskap wordt voorzien;
 - de hoofdgebouwen in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de hoofdgebouwen op de naast gelegen percelen worden geplaatst of **2 meter** daar achter;
 - de diepte van een hoofdgebouw niet meer **10 meter** bedraagt;
 - per woning worden **2** parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.
 5. lid 16.2.2 sub b en toestaan dat bij bouwaanduiding *sba-11* twee-aan-gebouwde hoofdgebouwen worden gerealiseerd conform bouwaanduiding *sba-5*, waarbij:
 - het aantal woningen niet meer dan **2** mag bedragen;
 - de hoofdgebouwen in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de hoofdgebouwen op de naast gelegen percelen worden geplaatst of **2 meter** daar achter;
 - de diepte van een hoofdgebouw niet meer **10 meter** bedraagt;
 - per woning worden **2** parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd;
 - de afstand van het hoofdgebouw tot een niet aangebouwde zijdelingse perceelsgrens minimaal **1 meter** dient te bedragen.
- b. De in lid 17.4 sub a genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van :
1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de sociale veiligheid;
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

17.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in lid 17.1 j° artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
 2. het gebruik of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.
- b. Gebruik van ruimten binnen de woning of in de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. maximaal **35%** van het vloeroppervlak van de woning met bijbehorende bijgebouwen mag, indien dat niet meer dan **75 m²** betreft, worden gebruikt voor aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
 2. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in de woonomgeving;
 3. de activiteit mag niet vergunningplichtig danwel meldingsplichtig ingevolge de Wet milieubeheer zijn;
 4. er mag geen detailhandel ter plaatse plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit van de aan-huis-verbonden activiteit of e-commerce;
 5. ten behoeve van e-commerce is geen toonzaal aanwezig en worden geen goederen afgehaald.

17.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

17.6.1 Vergunningsplichtigewerkzaamheden

Ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek' is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van Burgemeester en wethouders gebouwen (gedeeltelijk) te slopen.

17.6.2 Toegestanewerkzaamheden

Het bepaalde in lid 17.6.1 is niet van toepassing op werkzaamheden, die:

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

17.6.3 Toetsing

De in lid 17.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

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