

Artikel 18 Woongebied

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, beperkt tot het bestaande aantal woningen;
- b. aan huis gebonden beroep;
- c. bestaande garageboxen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf': tevens voor een bedrijf in ten hoogste categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens voor detailhandel;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gezinsvervangend tehuis': tevens voor een gezinsvervangend tehuis;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning': tevens voor een zorgwoning;

en tevens voor:

- h. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - i. parkeervoorzieningen;
 - j. openbare nutsvoorzieningen;
 - k. groenvoorzieningen;
 - l. speelvoorzieningen;
 - m. water, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Hoofdgebouwen

Bouwen is toegestaan uitsluitend ten dienste van de in artikel 18.1 omschreven bestemming met inachtneming van de volgende regels:

- a. voor zover in de verbeelding een bouwvlak is aangegeven, dienen de gebouwen binnen dit bouwvlak te worden gebouwd;
- b. voor zover in de verbeelding geen bouwvlak is aangegeven, mogen de gebouwen de rooilijn niet overschrijden en is uitsluitend het bestaande aantal woningen per bouwperceel toegestaan;
- c. de hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst binnen een strook gemeten vanuit de rooilijn met een diepte van:
 1. 20 m voor vrijstaande woningen;
 2. 15 m voor de overige woningen.
- d. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot die perceelgrens voor zover deze minder bedraagt;
- e. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 115% van de goot- en bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw op het bouwperceel, dan wel de aangeduide maximale goot- en/of bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' dan wel 'maximale goothoogte';
- f. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 60% van het bouwperceel, dan wel ten hoogste het percentage aan bestaande bebouwing indien dat meer bedraagt;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale dakhelling (graden)' geldt voor gebouwen de aangeduide minimale en maximale dakhelling;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag ten hoogste het aangeduide aantal woningen worden gebouwd;
- i. aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder 18.2.3.

18.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf gelden de volgende regels:

- a. de inhoud bedraagt per gebouw niet meer dan 30 m³;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

18.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1 m lager moet zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw en met dien verstande dat de bouwhoogte van bestaande bijgebouwen mag worden gehandhaafd indien deze meer bedraagt;
- b. de goothoogte van een bijgebouw en de bouwhoogte van een overkapping bedraagt niet meer dan 3,5 m, dan wel de bestaande goot- dan wel bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- c. de bijgebouwen worden achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw gebouwd, met dien verstande dat bijgebouwen minimaal 3 m, dan wel minimaal de afstand van het bestaande bijgebouw indien deze minder is, achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. uitbouwen in de vorm van erkers mogen tot vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, mits:
 1. de horizontale diepte maximaal 1,20 m bedraagt;
 2. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
 3. voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 75% van de breedte van die gevel bedraagt;
 4. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m.
- e. de gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen, die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt maximaal:
 1. 75 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot en met 500 m²;
 2. 90 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 500 m².
- f. de onder e. bepaalde oppervlakte is alleen toegestaan indien niet meer dan 60% van het bouwperceel wordt bebouwd, dan wel niet meer dan het percentage aan bestaande bebouwing indien dat meer bedraagt, met dien verstande dat het maximale bebouwingspercentage van 60% ook van toepassing is op overkappingen;
- g. in afwijking van het gestelde onder c. mogen bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen waarvan de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m tevens op een afstand van ten minste 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- h. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m waarbij geldt dat deze op een afstand van ten minste 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan mogen worden gebouwd;
- i. de oppervlakte van garageboxen bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte;
- j. de bouwhoogte van garageboxen die zich niet op hetzelfde perceel als het hoofdgebouw bevinden, bedraagt niet meer dan 3 m.

18.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt;
- b. er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelafscheidings toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (zoals dat geldt op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan), met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidings eveneens zijn toegestaan.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeervoorzieningen;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 18.2.1, sub b en d met dien verstande dat de afstand tot de perceelgrens ten minste 1 m dient te bedragen;
- b. lid 18.2.1 sub b. indien dit in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid of er aanleiding is om het aantal woningen in een gebouw of op een bouwperceel te wijzigen vanwege andere marktomstandigheden en/of het voorkomen van leegstand;
- c. lid 18.2.1 sub e. en g. voor het verhogen van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 15% en/of voor een andere dakhelling en/of voor een plat dak, mits het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
- d. lid 18.2.1 sub f. voor het verhogen van het percentage, met dien verstande dat op ieder bouwperceel voldoende

ruimte voor het parkeren of stallen van auto's is aangebracht ten behoeve van de woonfunctie ter plekke, dan wel in alternatieve ruimte in de nabijheid is of wordt voorzien. Het bevoegd gezag kan bij verlening van de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van het realiseren en onderhoud van de alternatieve parkeer- en/of stallingsruimte;

- e. lid 18.2.3 sub a. mits de bouwhoogte van het bijgebouw of de overkapping ondergeschikt blijft aan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, dan wel de goothoogte van het bijgebouw of de overkapping ondergeschikt blijft aan de goothoogte van het hoofdgebouw;
- f. lid 18.2.3 sub e. tot een oppervlakte van 120 m² dan wel 150 m² bij percelen groter dan 500 m² voor aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten, mits niet meer dan 60% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- g. lid 18.2.3 sub e. voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte aan- en uitbouwen en bijgebouwen met maximaal 20 m², uitsluitend in verband met het gebruik als afhankelijke woonruimte en mits dit gebruik noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- h. lid 18.2.4 sub a. tot een bouwhoogte van maximaal 5 m;
- i. lid 18.2.4 sub b. tot een bouwhoogte van maximaal 3 m.

18.4 Specifieke gebruiksregels

18.4.1 Algemeen

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis gebonden beroep;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woningsplitsing' is het toegestaan de bestaande vrijstaande woning te splitsen in twee woningen;
- d. opslag voor de voorgevel van het hoofdgebouw.

18.4.2 Aan huis gebonden beroep

De uitoefening van aan huis gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan huis gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
- b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen, tot een maximum van 45 m²;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis gebonden beroep;
- e. het parkeren dient binnen het erf op eigen terrein plaats te vinden, dan wel in alternatieve ruimte waarin in de nabijheid wordt voorzien. Het bevoegd gezag kan bij de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van het realiseren en/of onderhouden van alternatieve parkeer- en/of stallingsruimte.

18.5 Afwijken van de gebruiksregels

18.5.1 Kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 18.1 en 18.4.2 voor het toestaan van kleinschalige beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten waarbij niet meer dan maximaal 30% met een maximum van 45 m² van de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen ten behoeve van de kleinschalige beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag worden genomen met dien verstande dat:

- a. de kleinschalige beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten behoren tot maximaal categorie 1 van de in de bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten met inachtneming van de hierin genoemde afstanden;
- b. niet is toegestaan een horeca-inrichting, met uitzondering van een bed en breakfast voorziening;
- c. niet toegestaan is detailhandel, behoudens als ondergeschikte activiteit bij en direct verband houdend met de uitoefening van de kleinschalige beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten;
- d. niet toegestaan is groothandel;
- e. niet toegestaan zijn reparatiewerkzaamheden voor particulieren van motoren, motorvoertuigen, vaartuigen, caravans, landbouwvoertuigen of bromfietsen;

- f. kleinschalige bedrijfsactiviteiten die niet zijn genoemd in categorie 1 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten eveneens zijn toegestaan nadat door aanvrager is aangetoond dat deze activiteiten wat betreft geur, stof en geluid en gevaar en wat betreft ruimtelijke uitstraling, omvang en intensiteit, met een bedrijf uit categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten gelijk kunnen worden gesteld;
- g. de kleinschalige bedrijfsactiviteiten mogen geen onevenredige hinder opleveren voor de omgeving, geen onevenredige afbreuk doen aan het ruimtelijk (woon) karakter van de buurt, geen onevenredige aantasting opleveren voor de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden, geen onevenredige nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en mogen niet leiden tot onaanvaardbare parkeerdruk, geen publieksgericht karakter hebben, uitsluitend bezoek op afspraak is toegestaan;
- h. opslag van goederen of stalling van motorrijtuigen, aanhangwagens en fietsen die verband houden met de kleinschalige bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan in gebouwen;
- i. degene die gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de kleinschalige bedrijfsactiviteiten uitoefent;
- j. de kleinschalige bedrijfsactiviteiten mogen uitsluitend inpandig worden verricht.

18.5.2 Zorgfuncties bij het wonen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.1 onder b en 18.4.1, voor het in één of meerdere woningen wonen in groepsverband voor speciale doelgroepen, zoals hulpbehoevenden met daarbij behorende speciale woonzorgfuncties, met dien verstande dat:

- a. de vestiging geen onevenredige afbreuk ten aanzien van het woon- en leefklimaat (waaronder geluidhinder) voor omwonenden zal opleveren;
- b. de aanvraag om een omgevingsvergunning in dient te gaan op de mogelijkheid van verstoring van het woon- en leefklimaat en eventueel noodzakelijke maatregelen die nodig zijn om hinder voor omwonenden te voorkomen.