

Bestemmingsplan Zuid Onherroepelijk 2011-08-30

Artikel 17 Wonen

- [17.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [17.2 Bouwregels](#)
- [17.3 Nadere eisen](#)
- [17.4 Afwijken van de bouwregels](#)
- [17.5 Specifieke gebruiksregels](#)
- [17.6 Afwijken van de gebruiksregels](#)

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Wonen](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van woningen, niet zijnde woonwagens, en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. uitsluitend autostalling en berging ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' is een zorginstelling toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is een overkapping toegestaan;
- f. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals verkeers- en groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' dienen de gebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- c. De zone ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd' mag niet worden bebouwd.

17.2.2 Hoofdbebouwing/Hoofdgebouw

17.2.2 Hoofdbebouwing/Hoofdgebouw

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak dat op de verbeelding is aangegeven;

- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen de hoofdgebouwen aaneen gebouwd te worden;
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' dienen de hoofdgebouwen halfvrijstaand gebouwd te worden;
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' dienen de hoofdgebouwen vrijstaand gebouwd te worden;
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' dienen de woningen gestapeld gebouwd te worden;
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijzondere bebouwingsregeling 1' dienen de volgende regels ten behoeve van de hoofdbebouwing in acht te worden genomen:
 - 0. hoofdgebouwen dienen vrijstaand gebouwd te worden;
 - 1. de voorgevelbreedte dient minimaal 8 meter te bedragen;
 - 2. de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan de ene zijde 4 meter te bedragen en in totaal dient de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen 12 meter te bedragen;
 - 3. de diepte van de hoofdbebouwing mag niet meer dan 20 meter bedragen;
 - 4. het bebouwingspercentage mag niet meer dan 75% bedragen;
 - 5. de inhoud van de woning dient minimaal 600 m³ te bedragen.
- h. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijzondere bebouwingsregeling 2' dienen de volgende regels in acht genomen te worden:
 - 0. hoofdgebouwen dienen vrijstaand of halfvrijstaand gebouwd te worden;
 - 1. de voorgevelbreedte dient minimaal 7 meter te bedragen;
 - 2. de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen mogen niet minder bedragen dan 2,5 meter aan beide zijden;
 - 3. de diepte van hoofdbebouwing mag niet meer dan 15 meter bedragen;
 - 4. het bebouwingspercentage mag niet meer dan 75% bedragen;
 - 5. de minimale inhoud van de woning dient 350 m³ te bedragen.
- i. De afstand tot de perceelsgrenzen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijzondere bebouwingsregeling 1' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijzondere bebouwingsregeling 2' hoeven niet te worden aangehouden voor:
 - 0. balkons en aan te bouwen luifels tot 1 meter uit de zijgevel indien gebouwd wordt op het einde van het bouwvlak;
 - 1. voor ondergeschikte bouwdelen, indien deze geen grotere uitbouw ten opzichte van de zijgevel hebben dan 0,30 meter een en ander mits de beoogde openheid van de bebouwing niet wezenlijk wordt aangetast.
- j. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;

- k. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is het bouwen uitsluitend toegestaan vanaf een hoogte van 6 meter, met uitzondering van (ondergeschikte) delen ten behoeve van de overkapping, mits de functie van de overkapping niet wordt geschaad;
- m. het aantal woningen zoals aangeduid in de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', mag niet worden overschreden.

17.2.3 Bijgebouwen

Binnen deze bestemming mogen binnen het bouwvlak en achtererfgebied bijgebouwen in de vorm van aan- of uitbouwen van het hoofdgebouw of in de vorm van vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd ten dienste van de bestemming. Voor bijgebouwen in het bouwvlak gelden de bepalingen van [17.2.2](#) en voor bijgebouwen in het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, gelden de bepalingen in [17.2.3](#) onder a tot en met h:

- a. het bebouwingspercentage op het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 50%;
- b. het maximum gezamenlijke grondoppervlak van bijgebouwen in het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 75 m² ;
- c. van het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, dient tenminste 25 m² aaneengesloten onbebouwd te blijven;
- d. voor zover de oppervlakte van het bouwperceel groter is dan 750 m² en de resterende omvang van het bouwperceel achter het bouwvlak meer bedraagt dan 200 m² mag het maximale gezamenlijke grondoppervlak als bedoeld onder b worden vermeerderd tot 10% van de omvang van het bouwperceel, tot in totaal 100 m²;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen met plat dak mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- f. voor bijgebouwen met twee of meer hellende dakvlakken geldt:
 - 0. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 - 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
 - 2. de dakhelling ten opzichte van het horizontale vlak mag niet meer bedragen dan 50°.
- g. bijgebouwen met één hellend dakvlak zijn uitsluitend mogelijk bij een aanbouw tegen de zij- en/of achterkant van het hoofdgebouw (aankappingen), met dien verstande dat:
 - 0. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 - 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- h. dakterrassen zijn niet toegestaan.

17.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen ten dienste van de bestemming zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en het achtererfgebied met uitzondering van erfafscheidingen;
- b. de hoogte van van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van de voet af gemeten mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de hoogte van erfafscheidingen op en voor de voorgevelrooilijn van de voet af gemeten mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- e. het maximum oppervlak van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag per perceel niet meer bedragen dan 50% van het achtererfgebied, niet zijde het bouwvlak.

17.2.5 Garage

Ter plaatse van de aanduiding 'garage' mogen bouwwerken worden gebouwd, die uitsluitend mogen worden gebruikt ten behoeve van het stallen van motorvoertuigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bebouwing dient te worden gebouwd binnen de aanduidingsgrens;
- b. binnen de aanduidingsgrenzen mag volledig worden bebouwd, tenzij anders aangegeven in de bestemming;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de afmetingen en de plaatsing van de bebouwing ten behoeve van:

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

17.4 Afwijken van de bouwregels

17.4.1 Afwijken met betrekking tot parkeervoorzieningen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder [17.2.1](#) onder b, mits:

- a. de noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein in onvoldoende mate kunnen worden gerealiseerd en op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien; en
- b. de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

17.4.2 Afwijken met betrekking tot de bijgebouwen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [17.2.3](#):

- a. in de aanhef voor het bouwen van bijgebouwen in het voorerfgebied met dien verstande dat:
 0. de oppervlakte van de bebouwing maximaal 25 m² mag bedragen
 1. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden aangetast;
 2. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast
 3. voor het bouwen voor de zijgevellijn van het hoofdgebouw op hoekpercelen gelden daarnaast de volgende voorwaarden:
 - het bijgebouw dient te worden opgericht achter de denkbeeldige (verlengde) lijn die onder een hoek van 45° door het snijpunt van voorgevellijn en zijgevellijn van het hoofdgebouw gaat;
 - de voorgevel van het aangebouwde bijgebouw dient evenwijdig te zijn aan de voorgevel van de hoofdbebouwing;
 - de maximale breedte van een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
 - nadere eisen kunnen worden gesteld aan de minimale afstand van het bijgebouw tot de naar de openbare weg gekeerde zijdelingse perceelsgrens vanuit stedenbouwkundige opzet van de omgeving, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden en bezonning van de aangrenzende gronden.
- b. onder a ten aanzien van het maximale percentage van 50%, met dien verstande dat:
 0. de afwijking slechts mogelijk is ten behoeve van de bouw van een bijzondere woonvoorziening;
 1. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
 2. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast;
 3. de privacy van de omgeving niet onevenredig mag worden geschaad.
- c. onder c ten aanzien van de maximale oppervlakte van 25 m², met dien verstande dat:
 0. het achtererfgebied kleiner is dan 50 m²;
 1. de afwijking is slechts mogelijk ten behoeve van de bouw van een bijzondere woonvoorziening of indien de oppervlakte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 40 m²;
 2. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
 3. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
- d. onder h voor dakterrassen bij woningen, waar de woonkamer op de eerste verdieping is gelegen en mits geen sprake is van onevenredige privacy-aantasting.

- e. ten aanzien van daarin aangegeven maten en/of percentages, met inachtneming van de volgende regels:
0. er alleen mag worden afgeweken ten behoeve van een logische en zorgvuldige inpassing en/of aanpassing van een bouwplan aan de bijzondere omstandigheden van een eigen of naastgelegen bouwperceel en de daarop aanwezige bebouwing;
 1. de overschrijding maximaal 10% van de aangegeven maten en/of percentages mag bedragen, met dien verstande, dat ten aanzien van de onder 17.2.3 onder e en f bepaalde maximum bouwhoogte een overschrijding tot maximaal 5,5 meter is toegestaan voor wat betreft erfbebouwing voorzover gelegen naast en tussen hoofdgebouwen;
 2. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden aangetast;
 3. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast.

17.4.3 Afwijken met betrekking tot bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 17.2.4 onder a voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in het voorerfgebied, mits:
0. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 18 m²;
 1. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 meter bedraagt;
 2. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
 3. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast.
- b. onder b en c met betrekking tot de voorgeschreven hoogtemaat voor erfafscheidingen tot respectievelijk 2,5 meter en 1,5 meter, uitsluitend voor open, pergola-achtige constructies.

17.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming;
- b. Gebruik van ruimten binnen de woning en in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

0. maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 1. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 2. vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
 3. er mag geen detailhandel plaatsvinden.
- c. Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor publieksaantrekkelijke beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
- d. Als met het plan strijdig gebruik wordt in ieder geval bedoeld het gebruik van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een supermarkt, detailhandel in volumineuze goederen, waaronder meubels, auto's, tenten, caravans, boten en dergelijke en de verkoop aan grootverbruikers.

17.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder lid 17.5 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor een publieksaantrekkelijke beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden.
0. maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 1. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 2. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
 3. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
 4. de activiteit mag niet vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer zijn;
 5. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.
- b. Met een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in lid 17.5 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.