

Artikel 16 Wonen

- [16.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [16.2 Bouwregels](#)
- [16.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [16.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [16.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn, met in achtneming van het bepaalde in de artikelen [18](#) tot en met [23](#), bestemd voor:

- a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
- en daaraan ondergeschikt voor:
- b. groen- en speelvoorzieningen;
 - c. verblijfsgebieden waaronder mede worden verstaan tuinen en parkeervoorzieningen;
 - d. en tevens voor:
 1. bedrijf zoals bedoeld in artikel [3.1](#), uitsluitend voor de begane grond-laag, ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf van categorie 1';
 2. [detailhandel](#), [publiekgericht kantoor](#), [dienstverlenend bedrijf](#), bedrijf zoals bedoeld in artikel [3.1](#), medische, tandheelkundige en paramedische praktijken en apotheken ter plaatse van de functieaanduiding 'centrum';
 3. detailhandel, uitsluitend op de begane grond, ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel';
 4. [horeca - a](#); uitsluitend op de begane grond, ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie a';
 5. [horeca - b](#); uitsluitend op de begane grond, ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie b';
 6. [horeca - c](#); uitsluitend op de begane grond, ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie c';
 7. [horeca - e](#); ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie e';
 8. kantoor, [gezondheidszorg](#), [onderwijs](#) en politieke-, belangen- en ideële organisaties/verenigingen en hobbyclubs ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor';
 9. [gezondheidszorg](#), [onderwijs](#) en politieke-, belangen- en ideële organisaties/verenigingen en hobbyclubs ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk';
 10. opslag, uitsluitend op de begane grond, ter plaatse van de functieaanduiding 'opslag';

11. parkeren ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein';
 12. religie ter plaatse van de functieaanduiding 'religie';
 13. kantoor, [gezondheidszorg](#), [onderwijs](#) en politieke-, belangen- en ideële organisaties/verenigingen en hobbyclubs, uitsluitend op maximaal één bouwlaag, ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 1';
 14. maatschappelijk, uitsluitend voor de begane grond en eerste verdieping, ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1';
 15. een kinderdagverblijf ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk -2';
- e. en uitsluitend voor een garage ter plaatse van de functieaanduiding 'garage'.

16.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden mogen, met inachtneming van de aangegeven maximumbouwhoogten, maximumgoothoogten, bebouwingspercentage en het bepaalde onder b, uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing, aan- of uitbouwen, bijgebouwen en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
- b. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden, ter plaatse van de aanduiding 'bg''' mogen:
 1. aan- of uitbouwen aan de hoofdbebouwing en andere onderdelen van de hoofdbebouwing worden gebouwd met een maximumbouwhoogte gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing, vermeerderd met maximaal 30 centimeter ten behoeve van isolatie of afschot.
 2. bijgebouwen worden gebouwd met een maximumbouwhoogte gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw, waarbij de goothoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing.
 3. overige bouwwerken, passend binnen de bestemming, met een maximumbouwhoogte van 3 meter worden gebouwd.

waarbij de oppervlakte van het totaal van deze bebouwing per bouwperceel de in onderstaand schema opgenomen maten niet overschrijdt.

oppervlakte gebied met de aanduiding 'bijgebouwen' per bouwperceel	maximale oppervlakte bo
< 90 m ²	50% van de oppervlakte v
90-150 m ²	45 m ²
150-300 m ²	55 m ²
300-500 m ²	65 m ²
500-1000 m ²	75 m ²

- c. Op de in het eerste lid van dit artikel bedoelde gronden mag, ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang', op de begane grond tot een hoogte van minimaal 3 meter niet worden gebouwd, tenzij dit ondersteunende constructies betreft.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in artikel 16.2 onder a. wat betreft de aangegeven maximum goothoogten mits:

1. bouwinitiatieven passen in en bijdragen aan de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht zoals beschreven in de toelichting en bijlage 2 van de toelichting: de redengevende beschrijving beschermd stadsgezicht Sonsbeek, Zijpendaal, de Gulden Bodem, Burgemeesterswijk en Transvaalbuurt;

2. met de bouwinitiatieven niet meer dan met een maximaal verschil van 4 meter ten opzichte van de op de plankaart aangegeven maximum bouwhoogte wordt afgeweken, waarbij dit uitsluitend mogelijk is voor maximaal 1/3 deel van de volledige gevelbreedte en mits het karakteristieke daklandschap niet wordt aangetast;

- b. het bepaalde in het in lid [16.2](#) onder b. opgenomen schema ten behoeve van een verhoging van de maximale grootte van bouwwerken voor percelen waarbij het bouwperceel groter is dan 1000 m² met maximaal 25 m² mits:

1. dit vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet op bezwaren stuit en
2. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet worden geschaad.

16.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen een gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte;
- b. Het bepaalde in lid [16.4](#) onder a. is niet van toepassing op het gedeelte van een woning in gebruik ten behoeve van beroep aan huis, hieronder mede begrepen bed en breakfast en internetverkoop, door de bewoner, mits dit gedeelte niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse, noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan en mag het geen detailhandel, prostitutie of horeca betreffen.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [26](#) onder a. van de regels ten behoeve van het gebruik als afhankelijke woonruimte mits:

1. het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies van een onafhankelijk deskundige wordt ingewonnen;
2. de afhankelijke woonruimte qua oppervlakte past in de voor deze bestemming geldende regeling voor bijgebouwen tot een maximum van 60 m²;
3. de belangen van omwonenden en bedrijven niet onevenredig worden aangetast, waarbij rekening wordt gehouden met milieu-aspecten als geur, geluid, hinder en externe veiligheid;

4. het bijgebouw, dat als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt, is gelegen op maximaal 20 meter afstand van het hoofdgebouw (op hetzelfde bouwperceel);
5. geen splitsing van eigendom van het betreffende bouwperceel plaatsvindt;
6. het aantal gebruikers van afhankelijke woonruimte maximaal twee bedraagt;
7. het gebruik als afhankelijke woonruimte onmiddellijk wordt beëindigd, vanaf het moment dat de mantelzorg niet meer is vereist. Hiertoe controleren burgemeester en wethouders tweejaarlijks of nog aan de voorwaarden wordt voldaan, waaronder met een omgevingsvergunning van de regels is afgeweken.