

De Leyens en Noordhove

[Regels](#)

[Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels](#)

[Artikel 20 Wonen - 2](#)

Plan: De Leyens en Noordhove

Status: onherroepelijk

Plantype: bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.0637.BP00021-0004

- [Vaststellingsbesluit 25 maart 2013](#)
- [Toelichting](#)
- [Regels](#)
- [Begin](#)
- [Vorige](#)
- [Volgende](#)
- [Omhoog](#)

Artikel 20 Wonen - 2

- [20.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [20.2 Bouwregels](#)
- [20.3 Specifieke gebruiksregels](#)

20.1 Bestemmingsomschrijving

20.1.1 Doeleindenomschrijving

De voor 'Wonen - 2' gewezen gronden zijn bestemd voor:

- woningen, al dan niet in combinatie met een [aan huis verbonden beroep of bedrijf](#);
- ter plaatse van de [aanduiding](#) 'gestapeld' tevens gestapelde woningen, al dan niet in combinatie met een [aan huis verbonden beroep of bedrijf](#);
- ter plaatse van de [aanduiding](#) 'volkstuin' tevens school- en wijktuinen;
- in afwijking van het gestelde onder a ter plaatse van de [aanduiding](#) 'gemengd' uitsluitend op de begane grond in de vorm van:
 - ambachtelijke bedrijven;
 - bedrijven uit categorie A van de in [Bijlage 2](#) bij deze regels behorende '[Lijst van bedrijfsactiviteiten functiemenging](#)';

3. detailhandel uit categorie A van de in [Bijlage 2](#) bij deze regels behorende '[Lijst van bedrijfsactiviteiten functiemenging](#)';
 4. dienstverlening uit categorie A van de in [Bijlage 2](#) bij deze regels behorende '[Lijst van bedrijfsactiviteiten functiemenging](#)';
 5. horeca tot en met categorie 2 van de in [Bijlage 3](#) bij deze regels behorende '[Staat van horeca-activiteiten](#)';
 6. kantoren uit categorie A van de in [Bijlage 2](#) bij deze regels behorende '[Lijst van bedrijfsactiviteiten functiemenging](#)';
 7. maatschappelijke voorzieningen uit categorie A van de in [Bijlage 2](#) bij deze regels behorende '[Lijst van bedrijfsactiviteiten functiemenging](#)';
 8. sport uit categorie A van de in [Bijlage 2](#) bij deze regels behorende '[Lijst van bedrijfsactiviteiten functiemenging](#)';
- e. erven en tuinen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. vlaggenmasten en lichtmasten;
 - h. water;
 - i. wegen en paden;

met de daarbijbehorende bouwwerken.

20.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 1 genoemde gronden samenvallen met de bestemming '[Waterstaat - Waterkering](#)' is primair het bepaalde in artikel [24](#) van toepassing;

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Hoofdgebouwen en erfbebouwing mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

20.2.2 Hoofdgebouwen

- a. ter plaatse van de [aanduiding](#) 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de [aanduiding](#) 'maximum [bebouwingspercentage](#) (%)' mag de totale [oppervlakte](#) van [gebouwen](#) en overkappingen ten hoogste het met de [aanduiding](#) aangegeven [bebouwingspercentage](#) van het [bouwvlak](#) bedragen. Indien geen [bebouwingspercentage](#) is aangegeven, geldt een maximum [bebouwingspercentage](#) van 100% van het [bouwvlak](#), met dien verstande dat bij niet-gestapelde woningen de volgende afwijkende regels gelden:

1. bouwpercelen kleiner dan 120 m² mogen tot een maximum oppervlakte van 75 m² worden bebouwd of overdekt;
 2. bouwpercelen groter dan 400 m² mogen tot een maximum oppervlakte van 240 m² worden bebouwd of overdekt;
- d. in afwijking van sub c bedraagt het [bebouwingspercentage](#) inclusief [erfbouwing](#) bij [niet-gestapelde woningen](#) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' niet meer dan 75 % van het bouwperceel;
 - e. ter plaatse van de [aanduiding](#) 'specifieke bouwaanduiding - patiowoningen' bedraagt het bebouwingspercentage 100% van het bouwperceel;
 - f. ter plaatse van de [aanduiding](#) 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' mogen de gronden niet worden bebouwd tot een hoogte van 2.5 m.

20.2.3 Erfbouwing

- a. erfbouwing mag uitsluitend worden opgericht vanaf 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- b. van [erfbouwing](#) mag de [goothoogte](#) niet meer bedragen dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw en de [bouwhoogte](#) maximaal 5 m;
- c. in afwijking van het gestelde onder a zijn ter plaatse van de [aanduiding](#) 'specifieke bouwaanduiding - carport' uitsluitend carports toegestaan met dien verstande dat carports aan de straatzijde niet geheel of gedeeltelijk met een wand worden dichtgebouwd;
- d. in afwijking van het gestelde onder a is ter plaatse van de [aanduiding](#) 'specifieke bouwaanduiding - erfbouwing' uitsluitend erfbouwing toegestaan;
- e. bij gestapelde woningen dienen bijgebouwen inpandig te worden gebouwd.

20.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de [bouwhoogte](#) van een erf- of terreinafscheiding mag achter en in de [voorgevelrooilijn](#) maximaal 2 m bedragen;
- b. de [bouwhoogte](#) van een erf- of terreinafscheiding mag voor de [voorgevelrooilijn](#) maximaal 1 m bedragen;
- c. de [bouwhoogte](#) van speelvoorzieningen, vlaggenmasten en lichtmasten mag maximaal 6 m bedragen;
- d. de [bouwhoogte](#) van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

20.3 Specifieke gebruiksregels

20.3.1 Algemeen

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

- a. het gebruik van een vrijstaand [bijgebouw](#) voor bewoning;

- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- c. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor [detailhandel](#), met uitzondering van een webshop zoals bedoeld in lid [20.3.2](#) onder f;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor [horeca](#);
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van [consumentenvuurwerk](#);
- g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

20.3.2 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

Gebruik van gedeelten van de [woning](#) en de erfbebouwing voor een [aan huis verbonden beroep of bedrijf](#) wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de beroeps- of bedrijfsuitoefening vindt plaats in of in het [bijgebouw](#) bij een [woning](#);
- b. indien voor de uitoefening van het beroep of [bedrijf](#) tevens gebruik wordt gemaakt van erfbebouwing dient deze te zijn gelegen achter de [voorgevelrooilijn](#);
- c. de [bedrijfsvloeroppervlakte \(bvo\)](#) mag niet meer bedragen dan de helft van de [oppervlakte](#) van de [woning](#) en de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 60 m²;
- d. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in het openbaar gebied conform de gemeentelijke parkeernota;
- e. het beroep of de activiteit dient door de bewoner(s) te worden uitgeoefend; er is maximaal 1 [fte](#) extra in dienstverband toegestaan;
- f. een webshop is alleen toegestaan als geen afhaalpunt wordt gerealiseerd en geen uitstalling van producten plaatsvindt.