

# Nieuw Bergen

## Regels

### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

#### Artikel 15 Wonen

**Plan:** Nieuw Bergen

**Status:** vastgesteld

**Plantype:** bestemmingsplan

**IMRO-idn:** NL.IMRO.0893.BP11004NBGNBG-VA01

- [Toelichting VA01 PDF](#)
- [Toelichting](#)
- [Regels](#)
  
- [Begin](#)
- [Vorige](#)
- [Volgende](#)
- [Omhoog](#)

#### **Artikel 15 Wonen**

- [15.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [15.2 Bouwregels](#)
- [15.3 Nadere eisen](#)
- [15.4 Afwijken van de bouwregels](#)
- [15.5 Specifieke gebruiksregels](#)
- [15.6 Afwijken van de gebruiksregels](#)

#### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep in hoofd- en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- b. een bed & breakfast uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
- c. de uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garagebox', uitsluitend voor garageboxen;
- e. een 4-tal zorgwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- g. tuinen en erven;
- h. parkeervoorzieningen en erfonthouding;
- i. voorzieningen van algemeen nut.

## 15.2 Bouwregels

### 15.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding:
  - 1. aaneengebouwd, zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
  - 2. gestapeld, zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
  - 3. twee-aaneen, zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
  - 4. vrijstaand, zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- c. nieuwe woningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de gronden met de aanduiding "maximum aantal wooneenheden", voor het overige mogen geen nieuwe woningen worden gebouwd behoudens herbouw ter plaatse;
- d. per bouwperceel is maximaal 1 woning toegestaan, splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een tweede woning is niet toegestaan;
- e. het bebouwingspercentage van het bouwperceel voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken, welke hoger zijn dan 1 meter gemeten vanaf het aansluitend terrein mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven;
- f. indien geen maximum bebouwingspercentage is aangegeven mag het bebouwingspercentage van het bouwperceel voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken, welke hoger zijn dan 1 meter gemeten vanaf het aansluitend terrein niet meer dan 60 bedragen;
- g. het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag bij gestapelde woningen niet meer dan 80 bedragen;
- h. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3 meter achter de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak;
- i. in afwijking van het bepaalde onder h dient ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' één gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd in of maximaal 2 meter achter de gevellijn;
- j. de horizontale diepte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 12 meter bedragen, met dien verstande dat de horizontale diepte van een vrijstaand hoofdgebouw niet meer dan 15 meter mag bedragen;
- k. de breedte van de voorgevel van een vrijstaande woning bedraagt minimaal 6 meter;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'breedte' mag de breedte van de voorgevel maximaal 10 meter bedragen;
- m. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
  - 1. bij vrijstaande woningen minimaal 2,5 meter aan beide zijden;
  - 2. bij twee-aan-eengebouwde woningen en eindwoningen bij aaneengebouwde woningen 2,5 meter aan één zijde;
  - 3. bij eindwoningen van gestapelde woningen minimaal 1 meter aan één zijde;
- n. in afwijking van het bepaalde in [15.2.1](#) sub m onder 1 geldt binnen de gebiedsaanduiding 'afwijkende maatvoering' ten aanzien van hoofdgebouwen voor de

aan te houden afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen, het bepaalde in artikel [26.2](#);

- o. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven:
  - 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' danwel;
  - 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte boven NAP', waarbij de bouwpeilhoogte boven NAP is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'bouwpeilhoogte boven NAP';
- p. indien geen maximale goothoogte is aangegeven mag de maximale goothoogte niet meer bedragen dan:
  - 1. 3,5 meter boven peil, met een afdekking met kap over een oppervlakte van tenminste 70%, waarvan de dakhelling tenminste 30° en niet meer dan 60° bedraagt;
  - 2. 6,5 meter boven bouwpeil, met platte afdekking.
- q. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte'.
- r. de inhoud van een vrijstaande woning bedraagt minimaal 350 m<sup>3</sup> en maximaal 1200 m<sup>3</sup>;
- s. op het bouwen van gebouwen in het gebied zoals bedoeld in het beeldkwaliteitsplan voor Bergse Bos (zie bijlage [1](#) bij deze regels), is het bepaalde in dat beeldkwaliteitplan van toepassing.

#### 15.2.2 Garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garagebox'

Voor het bouwen van garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garageboxen' gelden de volgende bepalingen:

- a. garageboxen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 3,20 meter;
- d. de maximale oppervlakte per garagebox bedraagt 30 m<sup>2</sup>.

#### 15.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, tenzij ter plaatse de aanduiding 'bijgebouwen' is aangegeven. In dat geval mogen bijbehorende bouwwerken ook ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- b. de maximale goothoogte bedraagt 3,2 meter;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 5 meter;
- d. bijbehorende bouwwerken mogen in op of minimaal 1 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens worden opgericht;
- e. indien een bijbehorende bouwwerk met één gevel op de perceelsgrens wordt opgericht bedraagt de maximale bouwhoogte aan de zijde van de betreffende gevel 3,2 meter;
- f. de minimale afstand tot de naar de weg gekeerde bouwgrens bedraagt 1 meter;
- g. op het bouwen van gebouwen in het gebied zoals bedoeld in het beeldkwaliteitplan voor Bergse Bos (zie bijlage [1](#) bij deze regels), is het bepaalde in dat beeldkwaliteitplan van toepassing.

- h. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken gelegen buiten het hoofdbebouwingsvlak, mits het bebouwingspercentage onder [15.2.1](#) sub e niet wordt overschreden, bedraagt:

<b>totale oppervlakte per bouwperceel</b>	<b>maximale m<sup>2</sup> gezamenlijke oppervlakte</b>
tot 300 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
van 300 tot 500 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
van 500 m <sup>2</sup> tot 750 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
van 750 m <sup>2</sup> tot 1000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
van 1000 m <sup>2</sup> en meer	150 m <sup>2</sup>

#### 15.2.4 Bouwen voor de naar de weg gekeerde bouwgrans

Voor het bouwen van gebouwen in of op de gronden gelegen voor de naar de weg gekeerde bouwgrans gelden de volgende bepalingen:

- a. op de gronden gelegen voor de naar de weg gekeerde bouwgrans zijn uitsluitend erkers toegestaan, met dien verstande dat deze niet toegestaan zijn aan de zijgevel, tenzij het een hoekwoning betreft;
- b. de breedte van een erker bedraagt aan de voorzijde maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. de maximale hoogte van een erker bedraagt het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d. de maximale diepte van de erker bedraagt maximaal 1,25 meter, met dien verstande dat de erker minimaal 2,5 meter van de voorste perceelsgrens verwijderd is;
- e. op een erker is een afscheiding toegestaan met een hoogte van 1 meter gemeten vanaf de bovenkant erker.

#### 15.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de lijn vanaf 1 meter achter de voorgevel mag maximaal bedragen:
  - 1. voor een gesloten erfafscheiding ten hoogste 1 meter;
  - 2. voor open hekwerken in de zijdelingse perceelsgrens, voor zover niet gesitueerd in de voortuin ten hoogste 2 meter;
  - 3. voor pergola's 2,5 meter.
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag vanaf minimaal 1 meter achter de voorgevel maximaal 2 meter bedragen;
- c. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 4 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden, met een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup> en enkel opgericht mag worden binnen het bouwvlak;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

#### 15.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

#### 15.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in [15.2.1](#) sub j, ten behoeve van het vergroten van de maximale bouwdiepte van een vrijstaande woning tot 18 meter, met dien verstande dat:
  - 1. het bepaalde in [15.2.1](#) sub e en f in acht dient te worden genomen;
  - 2. geen onevenredige aantasting plaats mag vinden van de belangen van omwonenden.
- b. het bepaalde in [15.2.1](#) sub j ten behoeve van het vergroten van de maximale bouwdiepte van een twee-aaneen gebouwde woning tot maximaal 15 meter, mits de uitbreiding uit één bouwlaag bestaat;
- c. het bepaalde in [15.2.1](#) sub o en p voor een andere afdekking / dakhelling, mits het stedenbouwkundig beeld, gehoord de welstandscommissie, niet onevenredig wordt aangetast;
- d. het bepaalde in [15.2.3](#) sub e ten behoeve van het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 5 meter, mits stedenbouwkundig en ruimtelijk toelaatbaar;
- e. het bepaalde in [15.2.3](#) sub e ten behoeve van het toestaan van een bouwhoogte van maximaal de goothoogte van de woning, mits stedenbouwkundig en ruimtelijk toelaatbaar en mits het een aangebouwd bijbehorend bouwwerk betreft en het uitsluitend de goothoogte van de gevel betreft waartegen wordt gebouwd;
- f. het bepaalde in [15.2.3](#) sub h ten behoeve van het vergroten van de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep op hetzelfde bouwperceel, met dien verstande dat:
  - 1. de omvang van de oppervlakte ten behoeve van het aan huis gebonden beroep niet meer bedraagt dan 60 m<sup>2</sup>;
  - 2. het bebouwingspercentage met niet meer dan 5% wordt verhoogd;
  - 3. voor het overige het bepaalde in [15.2.3](#) in acht wordt genomen.

#### 15.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. een aan huis verbonden bedrijf, met uitzondering van de bedrijven aan huis ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis';
- b. permanente of tijdelijke bewoning voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- c. bewoning als afhankelijke woonruimte;

- d. kamerbewoning;
- e. seksinrichtingen.

## 15.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 15.6.1 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [15.1](#) sub b. voor de uitoefening van een Bed & breakfast in hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- c. bedoeld gebruik geen belemmering voor de omliggende bedrijven mag opleveren;
- d. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
- e. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- f. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
- g. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
- h. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein;
- i. de Bed & breakfast voorziening dient in bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
- j. maximaal 40% van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de Bed & breakfast in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 60 m<sup>2</sup>.

### 15.6.2 Aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [15.5](#) sub a. voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf in hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven. Dit betekent dat:
  - 1. de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
  - 2. degene die de gebruiker is van de woning, ook degene is die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent;
  - 3. de bedrijfsvloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren c.q. geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of de buurt. Dit betekent dat:
  - 1. uitsluitend medewerking wordt verleend aan bedrijven in de milieucategorie I en II;
  - 2. activiteiten die in de regel worden uitgeoefend op een industrieterrein of bedrijventerrein niet zijn toegestaan in de woning;
  - 3. geen verstoring mag plaatsvinden in de evenwichtige opbouw in de voorzieningenstructuur;

- 4. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte detailhandel ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf mits de te koop aangeboden goederen en/of producten een relatie hebben met het aan huis verbonden bedrijf;
- 5. voor een bedrijf aan huis in de vorm van een ondergeschikte nevenactiviteit dient te worden voldaan aan de regels in artikel [25.1](#). Voor horeca als niet ondergeschikte nevenactiviteit dient te worden voldaan aan artikel [27.2](#).
- 6. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- 7. geen vanaf het openbaar gebied zichtbare reclame-uitingen worden aangebracht, tenzij het een reclame-uiting betreft die voldoet aan het bepaalde in de Algemene Plaatselijke Verordening en die niet is aan te merken als een bouwwerk.

#### 15.6.3 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [15.5](#) sub b en c voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken bij een woning als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben. Het gebruik van een vrijstaand bijbehorende bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is
- f. maximaal 75 m<sup>2</sup> van hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve v