

Artikel 17 Wonen - Woongebouw

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woongebouwen, al dan niet in combinatie met:
 1. ruimte voor een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde bed and breakfast;
 2. detailhandel, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
 3. een autoreparatiebedrijf in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf';
- b. kamerverhuur en/of kamerverkoop, ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur';
- c. gebouwen ten behoeve van (complexen) garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage'; waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de bouwwerken wordt nagestreefd;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. wegen, straten en paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. sloten, bermen, beplanting;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Woongebouwen

Voor het bouwen van woongebouwen gelden de volgende regels:

- a. een woongebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mogen tot een hoogte van 3,00 m geen gebouwen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.

17.2.2 Bergingen c.q. garageboxen

Voor het bouwen van (complexen) garageboxen gelden de volgende regels:

- a. (complexen) garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage';
 - a. de oppervlakte van een garagebox zal ten hoogste 20 m² bedragen;
 - b. de bouwhoogte van een garagebox zal ten hoogste 3,5 m bedragen.

17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw en het verlengde daarvan, ten hoogste 1 m zal bedragen;

- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

17.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van woningen als kamerverhuurpand of kamerverkoop pand, tenzij de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'kamerverhuur', waarbij kamerverhuur en/of kamerverkoop uitsluitend is toegestaan op de volgende adressen:
 1. Bordineweg 3c, Julianalaan 87 C, Nijlânsdyk 141b, Nijlânsdyk 157c, Uiterdijksterweg 24c, Uiterdijksterweg 30c, Zeesterstraat 11;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel, tenzij de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'gemengd';
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden anders dan:
 1. in de vorm van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 2. een autoreparatiebedrijf, voorzover ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf';
 3. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, voorzover de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'gemengd';
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, zodanig dat:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwperceel ten hoogste 50 m² mag bedragen;
 2. de activiteit niet (mede) wordt uitgeoefend door de eigenaar of één van de bewoners van de betreffende woning;
 3. het totale aantal werkenden bij een beroepsuitoefening meer dan drie bedraagt en bij een bedrijfsuitoefening meer dan twee;
 4. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolg de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 5. er detailhandel plaatsvindt, tenzij er sprake is van de verkoop van ter plaatse vervaardigde non-food goederen of de verkoop van direct aan de activiteit verwante artikelen, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen;
 6. de activiteit leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
 7. de activiteit leidt tot overlast door een publiekaantrekkende werking;
 8. het uiterlijk aanzien van de woning wordt aangetast. Uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0,5 m² in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan;
 9. de activiteit hinder voor het woonmilieu oplevert;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven.

17.4 Afwijken van de gebruiksregels

17.4.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 17.3 sub a ten behoeve van het kamergewijs bewonen van woningen, mits aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels wordt vastgesteld dat er sprake is van behoud van een goed woon- en leefklimaat;
- b. het bepaalde in 17.3 sub b in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel;
- c. het bepaalde in lid 17.3 sub d in die zin dat de gronden en bouwwerken, in combinatie met het wonen, worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits:
 - 1. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwperceel ten hoogste 50 m² mag bedragen;
 - 2. er ten hoogste vier slaapplekken in ten hoogste twee van elkaar gescheiden ruimten voor nachtverblijf aanwezig zijn;
 - 3. de exploitant hoofdbewoner is en er daadwerkelijk woont;
 - 4. de kamers deel uitmaken van het hoofdgebouw of van een daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouw;
 - 5. het uiterlijk aanzien van de woning niet wordt aangetast. Uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0,5 m² in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan;
 - 6. de activiteit niet leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
 - 7. de activiteit geen hinder of overlast voor het woonmilieu oplevert; waarbij bij de beoordeling van de mate van overlast tevens het woningtype en het karakter van de omgeving betrokken dient te worden;
 - 8. het ruimtebeslag van de functie niet leidt tot te weinig bergruimte in of bij de woning.

17.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

17.5.1 Vergunningplicht

Voor het (deels) slopen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning vereist.

17.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 17.5.1 is niet van toepassing op werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

17.5.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 17.5.1 wordt uitsluitend verleend indien:

- a. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen kan worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- c. het delen van een bouwwerk betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door de sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

17.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'kamerverhuur' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd.