

Artikel 7 Woongebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen;
- c tuinen, erven en verhardingen;
- d ter plaatse van de aanduiding 'haven': tevens een haven ten behoeve van recreatief gebruik;
- ~~e ter plaatse van de aanduiding 'gemengd': tevens detailhandel, kantoren en maatschappelijke voorzieningen op de begane grond;~~
- e ter plaatse van de aanduiding 'vaarweg': tevens een recreatieve vaarroute tussen het woongebied Wiarda en de Wirdumervaart ;
- f voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- g parkeervoorzieningen;
- h groen;
- i water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j vaarwegen ten behoeve van de recreatievaart;
- k bruggen, duikers en/of dammen en overige wateroverbruggende voorzieningen, zoals steigers, vlonders en plankieren;
- l extensief recreatief medegebruik;

alsmede voor:

- m bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, tuinen, nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op de voor 'Woongebied' aangewezen gronden mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels.

7.2.1 Algemeen

- a ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd' zijn geen bouwwerken toegestaan.

7.2.2 Hoofdgebouwen

- a Hoofdgebouwen mogen vrijstaand, twee-aan-een, aaneengebouwd, en gestapeld worden gebouwd.
- b Het aantal te realiseren woningen mag niet meer bedragen dan 300.
- c Het aantal gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 15% van het totaal aantal woningen.
- d De bouwhoogte van hoofdgebouwen voor grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 12 meter.
- e De bouwhoogte van hoofdgebouwen voor gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 15 meter.
- f De dakhelling mag niet minder bedragen dan 20°.
- g De dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.
- h De horizontale diepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 12 meter, met dien verstande dat de horizontale diepte van een appartementencomplex (gestapelde woningbouw) niet meer mag bedragen dan 25 meter.
- i Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte' dient de bouwhoogte ten minste 6 meter te bedragen en mag de maximale bouwhoogte niet meer dan 8 meter bedragen.
- j De afstand van hoofdgebouwen voor woningen tot de grens van de sportvelden mag niet minder bedragen dan 50 meter.
- k De afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
 - 1 bij vrijstaande woningen aan beide zijden ten minste 3 meter;
 - 2 bij halfvrijstaande, geschakelde en twee-aan-een woningen aan één zijde ten minste 3 meter;
 - 3 bij eindwoningen van aaneengebouwde woningen aan één zijde ten minste 3 meter.

7.2.3 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a De maximale oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.

7.2.4 Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen

- a Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen zijn toegestaan op het bouwperceel.

- b De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan 50 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw.
- c Bijgebouwen en aan- en uitbouwen dienen op een afstand van ten minste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- d Overkappingen dienen gelijk met of achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- e Bij hoekwoningen mogen geen bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen.
- f De (goot)hoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- g De dakhelling van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 60^o.

7.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Voor de bouw/plaatsing van steigers, vlonders en plankieren ten behoeve van de recreatievaart gelden de volgende regels:
 - 1 De maximale oppervlakte per steiger, vlonder en plankier mag niet meer bedragen dan 5 m² en de breedte niet meer dan 1,5 meter.
 - 2 De hoogte van een steiger, vlonder en plankier mag niet meer bedragen dan 2 meter gemeten vanaf het aansluitende waterpeil.
 - 3 De bouw/plaatsing mag geen onevenredige hinder veroorzaken voor de doorvaart.
 - 4 De bouw/plaatsing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden.
 - 5 De bouw/plaatsing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de woonomgeving.
- b De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6,50 meter.

7.3 Nadere eisen

- a Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van de bebouwing.
- b De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld:
 - 1 indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is met het oog op een verantwoorde architectonische inpassing in de bestaande bebouwing;
 - 2 indien dit noodzakelijk is in verband met de sociale veiligheid dan wel de verkeersveiligheid;
 - 3 ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Diepte hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van lid 7.2.2 onder h voor het vergroten van de horizontale diepte van hoofdgebouwen met inachtneming van de volgende regels:

- a De horizontale bouwdiepte van een hoofdgebouw, niet zijnde een appartementencomplex, mag niet meer bedragen dan 16 meter.

7.4.2 Oppervlakte bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van lid 7.2.4 onder b voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen met inachtneming van de volgende regels:

- a De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m².
- b De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw.
- c Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende regels:

- a Het gebruik van verdiepingen anders dan voor wonen is niet toegestaan.

- b Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woningen is niet toegestaan.
- c Gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep als ondergeschikte nevenactiviteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 - 1 De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m².
 - 2 Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
 - 3 Buitenopslag is niet toegestaan.
 - 4 De activiteit wordt uitgeoefend door (een van) de bewoner(s).
- d De zelfstandige wooneenheden op de verdiepingen van een gebouw met gestapelde woningen mogen niet worden gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep.
- e De uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf is niet toegestaan.
- f Opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan.
- g Detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van detailhandel op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'gemengd'.
- h Ter plaatse van de aanduiding 'vaarweg' is een recreatieve vaarroute toegestaan, bedoeld voor intensief recreatief gebruik, met een breedte van niet meer dan 10 meter, met dien verstande dat:
 - 1 de doorvaarbreedte niet minder bedraagt dan 3 meter;
 - 2 de doorvaarhoogte niet minder bedraagt dan 1,50 meter.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Functieverandering op de verdieping

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in lid 7.5 onder a om ander gebruik dan wonen op de verdieping toe te laten, indien is aangetoond dat er geen mogelijkheden voor uitbreiding van het vloeroppervlak op de begane grond aanwezig zijn.

7.6.2 Aan-huis-verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van lid 7.5 onder e om bedrijfsactiviteiten toe te staan zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage) onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen.