

Artikel XX Woongebied 1

xx.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, vrijstaande en/of geschakelde woningen, met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. wonen - bijzonder woongebouw, op perceel kadastraal nummer CLS00 C 3069 G (gesitueerd in omgeving t.o. Charloisse Lagedijk 918);
- c. nutsbedrijf (voorzieningen van openbaar nut);
- d. groen, water, tuin, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en –paden.

xx.2. Bouwregels

xx.2.1 Algemeen

Op de voor "Woongebied 1" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de in de bestemmingomschrijving genoemde functies, met dien verstande dat het maximum aantal woningen 45 en het maximum aantal bijzondere woongebouwen 1 bedraagt.

xx.2.2 Algemene bebouwingsnormen

- a. de maximumbreedte van de voorgevel van een hoofdgebouw (vrijstaand) bedraagt 10 meter;
- b. de maximumbreedte van de voorgevel van een hoofdgebouw (geschakeld een maximum van twee onder één kap) bedraagt 15 meter;
- c. de minimumafstand tussen twee vrijstaande hoofdgebouwen bedraagt 15 meter;
- d. de minimumafstand tussen een vrijstaand en een geschakeld hoofdgebouw, bedraagt 17 meter;
- e. de minimumafstand tussen twee geschakelde hoofdgebouwen bedraagt 20 meter;
- f. de minimumafstand tussen de buitenzijde van een geprojecteerd geurgevoelig object en de buitenzijde van stallen voor het houden van dieren bedraagt 25 meter;
- g. woningen dienen zowel aan de noord- als aan de zuidzijde te zijn voorzien van een uitgang;
- h. bij het bouwen dienen bestaande hoogteverschillen en het talud van de dijk te worden gehandhaafd, het ophogen van de grond tot dijkhoogte is niet toegestaan;
- i. voorgevelrooilijnen variërend verspringend t.o.v. de naastgelegen woning;
- j. In het gebied tussen de gebouwde voorgevelrooilijn en de kadastrale perceelsgrens aan de voorzijde (voorgevelzone), mogen geen aanbouwen of bijgebouwen worden opgericht;
- k. het afdekken van gebouwen geschiedt uitsluitend met een schuine kap;
- l. erfafscheidingen mogen niet hoger worden dan 2 meter met uitzondering van de erfafscheidingen in de voortuin die niet hoger mogen zijn dan 1 meter;
- m. ontsluiting van een gebouw wordt gemaakt aan de voor- of zijgevel;
- n. voor de ontsluiting van de kavels is slechts één inrit toegestaan. In het geval van ontsluiting door middel van een brug bedraagt de maximumbreedte van die brug 3,50 m;
- o. parkeren geschiedt binnen het uitgegeven terrein. In het geval van niet gebouwde parkeervoorziening, parkeerplekken slechts aan één zijde van de kavel positioneren, achter de voorgevelrooilijn;
- p. nutsbedrijf - al dan niet in pandig - mag niet meer dan 80 m³ innemen;
- q. voor gronden welke als tuin zullen fungeren behorende bij grondgebonden woningen, is ten aanzien van de toegestane bebouwing het bepaalde in artikel Tuin van overeenkomstige toepassing;
- r. voor gronden welke als ontsluitingswegen en -paden, respectievelijk groen en water zullen fungeren, is ten aanzien van de toegestane bebouwing het bepaalde in respectievelijk de artikelen Verkeer - Verblijfsgebied en Water van overeenkomstige toepassing.

xx.2.3 Specifieke bebouwingsnormen binnen dijklichaam Charloisse Lagedijk

- a. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 30% van de gronden met de aanduiding "Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1";
- b. de zijgrenzen van de kavels staan haaks op de weg;
- c. de bebouwing staat evenwijdig aan de kavelgrenzen gesitueerd, haaks op de weg;
- d. de maximale voorgevelrooilijn op minimaal 1 meter vanaf de erfgrens;
- e. de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw inclusief aanbouwen ligt op minimaal 30 meter afstand van de bestemming Bedrijf – 3;
- f. de maximum goot- en nokhoogte van een woning bedragen respectievelijk 3,50 meter en 9,50 meter;
- g. aan de noordzijde moeten bij functieverandering sportvelden nieuwe doorzichten gemaakt worden vanaf de dijk.

xx.2.5 Specifieke bebouwingsnormen buiten dijklichaam Charloisse Lagedijk

- a. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 20%;
- b. de zijgrenzen van de kavels staan niet haaks op de weg maar volgen de (voormalige) slagen in het agrarische landschap;
- c. de bebouwing staat evenwijdig aan de kavelgrenzen gesitueerd en volgt de (voormalige) slagen in het landschap;
- d. de voorgevelrooilijn ligt op minimaal 10 meter afstand, gemeten vanaf de erfgrens (as van de sloot);
- e. de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw inclusief aanbouwen ligt op minimaal 30 meter afstand van de bestemming Bedrijf - 3;
- f. de maximum goot- en nokhoogte van een woning bedragen respectievelijk 4,50 meter en 10,50 meter.

xx.3 Specifieke gebruiksregels

xx.3.1 Woningen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

xx.4 Afwijken van de gebruiksregels

Werken-aan-huisregeling

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel xx.3.1 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.