

artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het wonen, in de vorm van grondgebonden woningen, boven- en benedenwoningen en waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 4 personen);
- b aan huis gebonden beroepen;
- c tuinen, erven en onbebouwde erven;
- d ter plaatse van de aanduiding 'garage': garageboxen;
- e waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
met de daarbijbehorende:
- f hoofd- en bijgebouwen, aan- en uitbouwen;
- g bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak
- b het bebouwingspercentage van het bouwperceel voor hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, welke hoger zijn dan 1 m gemeten vanaf het aansluitend terrein mag niet meer dan 65 bedragen.

16.2.2 Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw';
- b het bouwen van gestapelde woningen is niet toegestaan;
- c de hoofdgebouwen dienen in en evenwijdig aan de voorgevelrooilijn te worden geplaatst;
- d de goothoogte en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- e de bebouwingsdiepte, respectievelijk breedte van het hoofdgebouw mag bij
 - 1 aaneengesloten bebouwing, met uitzondering van gestapelde bebouwing (complex) wat betreft beide maatvoeringen maximaal 10 m bedragen;
 - 2 twee-aaneengebouwde bebouwing maximaal 12 m, respectievelijk maximaal 15 m bedragen;
 - 3 vrijstaande bebouwing maximaal 15 m, respectievelijk maximaal 20 m bedragen;

- f in geval van twee-aaneengebouwde en vrijstaande bebouwing dient de afstand van de vrijstaande gevel tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m te bedragen.

16.2.3 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen tenminste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw – of het verlengde daarvan – te worden gebouwd;
- b in afwijking van het bepaalde in sub a dienen in hoeksituaties aan- en uitbouwen en bijgebouwen op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw – of het verlengde daarvan – te worden gebouwd;
- c de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag, voor zover gelegen buiten het maximale bouwvlak van het hoofdgebouw zoals bepaald in lid 16.2.2 sub e, niet meer bedragen dan:
 - 1 70 m² bij een bouwperceel van maximaal 500 m²;
 - 2 100 m² bij een bouwperceel groter dan 500 m²;met dien verstande dat het maximale bouwpercentage als hiervoor bedoeld onder lid 16.2.2 sub b niet mag worden overschreden;
- d de goothoogte mag niet meer dan 3,30 m bedragen en de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e in afwijking van het bepaalde sub a t/m d van dit lid, mogen aan- en uitbouwen worden aangebouwd vóór de voorgevelrooilijn, met een diepte van maximaal 1,5 m, een oppervlakte van maximaal 6 m² en een bouwhoogte van maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping.

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

- a erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 m, doch maximaal 2 m, alsmede overkappingen dienen tenminste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw – of in het verlengde daarvan – te worden gebouwd;
- b in hoeksituaties dienen erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 m, doch maximaal 2 m, alsmede overkappingen, gelegen aan de naar de weg gekeerde zijdelingse perceelsgrens, op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw – of het verlengde daarvan – te worden gebouwd;
- c de hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van:
 - 1 vlaggenmasten, waarvan de hoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
 - 2 speeltoestellen, waarvan de hoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
 - 3 erf- en terreinafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 2 m mag bedragen;

- d het onder lid 16.2.2 sub b aangegeven bebouwingspercentage mag ten gevolge van het oprichten van andere bouwwerken welke hoger zijn dan 1 m, gemeten vanaf het aansluitende terrein, niet worden overschreden.

16.3 Nadere eisen

16.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en/of afmetingen van bouwwerken.

16.3.2 De toepassing van nadere eisen als bedoeld onder lid 16.3.1 door burgemeester en wethouders zal gericht zijn op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de woonsituatie (wooncomfort kwaliteit woongenot van de directe omgeving);
- c de gebruiksmogelijkheden (op eigen terrein en op aangrenzende gronden);
- d de milieusituatie;
- e de verkeersveiligheid;
- f de parkeerruimte op eigen terrein;
- g de sociale veiligheid;
- h de brandveiligheid.

16.4 Specifieke gebruiksregels

16.4.1 Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in elk geval verstaan het gebruik van:

- a vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;
 - b woningen voor kamerbewoning voor meer dan 4 personen;
- en tevens:
- c gronden voor de voorgevel bij aaneengesloten woonbebouwing om te parkeren.

16.4.2 Beroepen aan huis regeling en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Gronden en bouwwerken mogen tevens worden gebruikt voor het in combinatie met het wonen uitoefenen van een aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mits:

- a de bedrijfsactiviteit is opgenomen in de bijlage bij deze regels “bedrijvenlijst woongebied”;
- b de woonfunctie overwegend behouden blijft;
- c de beroeps- en/of bedrijfsoppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de aan-, uit- en/of bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
- d de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten door de bewoners van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
- e door beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- f de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten geen parkeeroverlast voor de directe (woon)omgeving veroorzaken of dat hierdoor geen extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn;
- g geen detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van detailhandel die ondergeschikt is aan en verband houdt met de ter plekke uitgeoefende kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- h geen (overig) gevaar, schade, hinder of overlast voor de (woon)omgeving ontstaat;
- i geen horeca-activiteiten worden uitgeoefend;
- j geen prostitutiebedrijf, seksinrichting of aanverwante activiteiten op erotisch en/of pornografisch gebied wordt / worden uitgeoefend.

16.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van lid 16.1 ten behoeve van een Bed and Breakfast, mits:

- a de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b bedoeld gebruik geen hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c bedoeld gebruik geen belemmering voor de omliggende bedrijven mag opleveren;
- d het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- e het gebruik de woonfunctie ondersteund, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- f er geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaat;
- g het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer;
- h er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- i de Bed and Breakfast-voorziening in bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
- j maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van een Bed and Breakfast in gebruik is, zulks met een absoluut maximum van 60 m².

16.6 Ontheffing gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van artikel 16.1 voor de vestiging van een kamerverhuurbedrijf, mits:

- a Het gebruik geen overlast voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- b Het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- c Wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.