

Artikel 20 Woongebied

Plan: Finsterwolde, Drieborg, Ganzedijk/Hongerige Wolf
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.1895.22BP0001-0401

20.1 Bestemmingsomschrijving

20.2 Bouwregels

20.2.1 Gebouwen

20.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

20.3 Nadere eisen

20.4 Specifieke gebruiksregels

20.4.1 Toegestaan gebruik

20.4.2 Strijdig gebruik

20.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

20.5.1 Vergunningsplicht

20.5.2 Uitzondering

20.5.3 Toetsingscriteria

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zoals genoemd in Bijlage 2;
- b. een caravanstalling, ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling';
- c. een antennemast, ter plaatse van de aanduiding 'antennemast';
- d. een bed en breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
- e. een bedrijf voor de verhuur en verkoop van aanhangwagens, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verhuur en verkoop van aanhangwagens';
- f. een activiteitencentrum voor verstandelijk gehandicapten en crisisopvang, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';

waarbij ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' het behoud en de versterking van de karakteristieke gebouwen met karakteristieke slingertuinen wordt nagestreefd;

met de daarbijbehorende:

- g. woonstraten en paden;
- h. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. speelvoorzieningen;
- m. volkstuinten;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. tuinen, erven en terreinen;
- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. indien ter plaatse een bouwvlak is aangegeven, zal een gebouw binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. indien het bouwperceel is voorzien van een bouwvlak, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;

- c. indien het bouwperceel niet is voorzien van een bouwvlak, geldt een bebouwingspercentage van ten hoogste 50% van het bouwperceel, waarbij de totale bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 300 m² dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- d. de voorgevel van het hoofdgebouw zal in of achter de aanduiding 'gevellijn' worden gebouwd, met dien verstande dat ten minste 50% van de breedte van de voorgevel in de gevellijn wordt gebouwd;
- e. er mogen geen nieuwe woningen gerealiseerd worden, met uitzondering van
 - 1. de vervanging van bestaande woningen;
 - 2. het bouwen van ten hoogste het aantal woningen dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zal de hoofdvorm, gevormd door de dakhelling, de goot- en bouwhoogte, de nokrichting en de oppervlakte worden gehandhaafd;
- g. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens zal ten minste 3,00 m bedragen, met dien verstande dat deze regel niet van toepassing is op de aangebouwde zijden van een twee-aaneen- of rijenwoningen;
- h. de goothoogte en bouwhoogte van een gebouw zullen ten hoogste respectievelijk 5,00 m en 8,50 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte en/of bouwhoogte ten hoogste de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte zal bedragen;
- i. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- j. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
- k. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen zal ten hoogste 70 m² bedragen.

20.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van antennemasten ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' zal ten hoogste 40,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel (s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

20.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

20.4 Specifieke gebruiksregels

20.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, mits:
 - 1. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
 - 2. de woonfunctie niet onevenredig wordt aangetast;
 - 3. het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast;

4. de aan-huis-verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep of bedrijf uitsluitend in pandig mogen worden verricht;
5. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval de hoofdbewoner(s) van de woning;
6. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert, dan wel geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving, hetgeen betekent dat:
 - de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 - behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;
 - het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse;
 - ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
7. de bedrijfsactiviteiten uitsluitend toegestaan zijn indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met de categorieën 1 en 2 als vermeld in Bijlage 1;
8. het karakter van de woonomgeving behouden blijft, in die zin dat reclame-uitingen beperkt blijven tot aan de gevel gemonteerde naamborden met een oppervlakte van ten hoogste 0,5 m² en gevel veranderingen ten behoeve van bedrijfsuitoefening niet plaatsvinden.

20.4.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

20.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

20.5.1 Vergunningsplicht

Voor het (gedeeltelijk) slopen van gebouwen is, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', een omgevingsvergunning vereist.

20.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 20.5.1 is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden die:

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

20.5.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- d. het delen van gebouwen betreft die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.