

Artikel 24 Wonen

Plan: Kern Dinxperlo 2012
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0197.BP00043-OH01

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bed & breakfast;
- c. aan-huis-gebonden-beroepen en/of -bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in 24.5;
- d. een kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- e. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- f. kantoor, detailhandel en horeca, alsmede een aan huis verbonden beroep of bedrijf met een maximale oppervlakte van 100 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kantoor, detailhandel en horeca toegestaan', met inachtneming van het volgende:
 1. binnen het aanduidingsvlak is uitsluitend horeca uit horecacategorie 1 en 2 toegestaan;
- g. een ontsluitingspad, ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';

met bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, erven, terreinen, tuinen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Toegestane bebouwing

Op de in lid 24.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen met inachtneming van de opgenomen aanduidingen:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': halfvrijstaande woningen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': rijenwoningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

24.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van de in lid 24.2.1 sub a genoemde woningen (i.c. hoofdgebouwen) gelden de volgende bepalingen:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient als volgt te bedragen:
 1. voor halfvrijstaande woningen aan één zijde minimaal 3 m;
 2. voor vrijstaande woningen minimaal 3 m, met dien verstande dat:
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' geldt dat de afstand minimaal 2 m mag bedragen;
 3. voor rijenwoningen aan de niet-aaneengebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 2 m;
- c. de goothoogte en/ of bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan aangegeven.

24.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van de in lid 24.2.1 sub b genoemde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. een bijbehorend bouwwerk mag zowel binnen als buiten een bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op minimaal 1 m achter de voorgevel van de woning c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw, voor zover deze buiten een bouwvlak worden gebouwd, mag niet meer dan 100 m² bedragen;
- d. de gronden gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw en buiten het bouwvlak moeten voor tenminste 50% onbebouwd blijven;

- e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen danwel de hoogte van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m wanneer het om aangebouwde bijbehorende bouwwerken gaat;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak mag maximaal 6 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag maximaal 5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt voor zover het bijbehorend bouwwerk op een zijerf wordt gebouwd;
- h. in afwijking van het bepaalde in sub b geldt dat:
 - 1. overkappingen tot maximaal 1,5 m vóór (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van de overkapping voorzover gelegen vóór de voorgevel van de woning niet meer mag bedragen dan de bovenkant van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;
 - 2. vóór de voorgevel van de woning c.q. het verlengde daarvan zijn aangebouwde bijbehorende bouwwerken toegestaan mits:
 - de diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
 - de breedte mag niet meer bedragen dan 2/3 van de breedte van de voorgevel van de woning;
 - de bebouwing mag niet hoger zijn dan de bovenkant van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' het bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerk vóór de voorgevel van het hoofdgebouw is toegestaan;
- i. in afwijking van het bepaalde in sub c mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak:
 - 1. maximaal 125 m² bedragen mits het bouwperceel minimaal 500 m² is
 - 2. maximaal 150 m² bedragen mits het bouwperceel minimaal 1.000 m² is.
- j. in afwijking van het bepaalde in sub e, f en g mag de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan de maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw.

24.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 24.2.1 sub c genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van de woning c.q. het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen, mits deze op minimaal 1 m achter de voorgevel van de woning c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

24.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

24.4 Afwijken van de bouwregels

24.4.1 Overschrijding bouwgrens en bouwen tot voorgevel

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 24.2.2 sub a voor het overschrijden van de bouwgrenzen door een hoofdgebouw tot maximaal 3 m;
- b. het bepaalde in lid 24.2.3 sub b en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd;

- c. het bepaalde in lid 24.2.2 sub b en toestaan dat een vrijstaande woning aan één zijde tot in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;

mits geen onevenredige inbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

24.4.2 Afwijking ten behoeve van ander woningbouwtype

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 24.2.2 teneinde een andere bouwwijze toe te staan dan de bouwwijze welke is opgenomen binnen het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen wordt niet vermeerderd, met dien verstande dat indien een splitsing van de woning wordt toegestaan, ten hoogste één woning per bouwperceel mag worden toegevoegd;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een reeds verkregen hogere grenswaarde ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

24.4.3 Afwijking goot- en bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 24.2.2 sub c teneinde een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 9 m en 12 m toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

24.5 Specifieke gebruiksregels

24.5.1 Nadere detaillering verboden gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 24.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. een gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van:
 - 1. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in producten die ter plaatse zijn vervaardigd, danwel direct verband houden met een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
 - 2. detailhandel voorzover toegestaan op grond van deze bestemming;
- c. opslag, anders dan ten behoeve van woondoeleinden.

24.5.2 Nadere detaillering toegestaan gebruik

Tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming, zoals bedoeld in 24.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van ruimten voor een aan-huis-gebonden-beroep en/of een aan-huis-gebonden-bedrijf, waarbij het gezamenlijke vloeroppervlak ten behoeve van het aan-huis-gebonden-beroep of aan-huis-gebonden-bedrijf niet meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de begane groundbouwlaag van de gebouwen op het betreffende bouwperceel tot een maximum van 50 m² mag bedragen, met dien verstande dat:

- a. in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - schildersbedrijf' een schildersbedrijf, alsmede aan het schildersbedrijf gerelateerde detailhandel, is toegestaan;
- b. in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' op de begane groundbouwlaag een praktijkruimte is toegestaan;
- c. in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2' op de begane groundbouwlaag een kapsalon is toegestaan;
- d. in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 3' op de begane groundbouwlaag dienstverlening is toegestaan;
- e. in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 4' een aan huis verbonden beroep of bedrijf is toegestaan tot een maximale oppervlakte van 100 m²;

in verband met het aan huis verbonden beroep of bedrijf geldt dat de parkeerdruk in de omgeving niet onevenredig mag toenemen.

24.5.3 Nadere detaillering toegestaan gebruik: bewoning bijbehorende bouwwerken

Tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor (niet-zelfstandige) bewoning voor zover:

- a. de bijbehorende bouwwerken zijn gelegen op niet meer dan 15 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan;
- b. de bijbehorende bouwwerken zijn gelegen op meer dan 15 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. het verlengde en de woonfunctie slechts op de begane grond plaatsvindt.

24.5.4 Bed & Breakfast

Tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming, zoals bedoeld in 24.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van ruimten binnen het hoofdgebouw en/of aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor een bed & breakfast, met dien verstande dat ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt.

24.5.5 Autostalling

Bij elke nieuw te bouwen vrijstaande of halfvrijstaande woning moet een vanaf de openbare weg bereikbaar gedeelte van het bouwperceel aanwezig zijn voor het al dan niet overdekt stallen van tenminste één auto per woning.