

## Artikel 16 Wonen

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

Plan: Bestemmingsplan Elsweide - Over het Lange Water  
 Status: vastgesteld  
 Plantype: bestemmingsplan  
 IMRO-idn: NL.IMRO.02020000678vastgesteld-

De voor Wonen aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen; en daaraan ondergeschikt voor:
  1. groen- en speelvoorzieningen;
  2. parkeervoorzieningen ten behoeve van het wonen;
  3. verblijfsgebieden;
- b. garages ten behoeve van autostalling of de opslag van goederen ten behoeve van het wonen ter plaatse van de aanduiding garage;
- c. maatschappelijke functies ter plaatse van de aanduiding maatschappelijk zoals genoemd in artikel 10.1.

### 16.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden, voor zover binnen de bouwvlak gelegen, mogen, met inachtneming van de aangegeven maximumbouwhoogten en aantal bouwlagen uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing, aan- of uitbouwen, bijgebouwen en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd met dien verstande dat deze bebouwing, waarbij gelet de omvang of functie daarvan ruimte nodig is voor het parkeren of stallen van auto's, alleen is toegestaan indien uit de aanvraag om bouwvergunning blijkt dat voldaan wordt aan de parkeernorm zoals genoemd in bijlage 2 van deze regels.
- b. In de met 'parkeergarages' aangeduide gebieden mogen uitsluitend gebouwde parkeervoorzieningen worden gerealiseerd met de op de plankaart aangegeven maximumbouwhoogte.  
 In afwijking van het voorgaande mogen op deze gronden erfafscheidingen en pergola's e.d. worden gebouwd met een maximumbouwhoogte 2,5 meter boven de op de plankaart aangeduide maximumbouwhoogte.
- c. Op de met 'onderdoorgang' aangeduide gronden op de plankaart vanaf peil tot een hoogte van minimaal 4 meter niet worden gebouwd.
- d. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen:
  1. aan- of uitbouwen aan de hoofdbebouwing worden gebouwd met een maximumbouwhoogte gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing,
  2. bijgebouwen worden gebouwd met een maximumbouwhoogte gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw, vermeerderd met maximaal 25 centimeter ten behoeve van isolatie/afschot van een bijgebouw, waarbij de goothoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing, met dien verstande dat voor het gebied ten noorden van de IJssellaan uitsluitend bijgebouwen mogen worden opgericht met maximumbouwhoogte gelijk aan de begane grondbouwlaag van het hoofdgebouw,
  3. andere binnen de bestemming passende bouwwerken met een maximum bouwhoogte van 3 meter worden gebouwd

waarbij de oppervlakte van het totaal van deze bebouwing per bouwperceel de in onderstaand schema opgenomen maten niet overschrijdt.

| oppervlakte gebied met de aanduiding 'bijgebouwen' per bouwperceel | maximale oppervlakte bouwwerken                                           |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| < 90 m <sup>2</sup>                                                | 50% van de aanduiding 'bijgebouwen' met een minimum van 20 m <sup>2</sup> |
| 90-150 m <sup>2</sup>                                              | 45 m <sup>2</sup>                                                         |
| 150-300 m <sup>2</sup>                                             | 55 m <sup>2</sup>                                                         |
| 300-500 m <sup>2</sup>                                             | 65 m <sup>2</sup>                                                         |
| 500-1000 m <sup>2</sup>                                            | 75 m <sup>2</sup>                                                         |
| > 1000 m <sup>2</sup>                                              | 75 m <sup>2</sup>                                                         |

### 16.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van

- a. het bepaalde in het in lid 16.2 onder d. opgenomen schema ten behoeve van een verhoging van de maximale grootte van bouwwerken voor percelen waarbij de aanduiding 'bijgebouwen' groter is dan 1000 m<sup>2</sup> met maximaal 25 m<sup>2</sup> mits:
  1. dit vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet op bezwaren stuit en
  2. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet worden geschaad.
- b. het bepaalde in lid 16.2 onder a voorzover het betreft de parkeernorm zoals genoemd in de bijlage 2 ten behoeve van de verlaging van deze norm indien de aanvrager kan aantonen met een beperkter aantal parkeerplaatsen te kunnen volstaan dan volgens de norm verplicht zou zijn en dit niet leidt tot een toename van de parkeerdruk in de omgeving;
- c. het bepaalde in artikel 7:10 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het gebruik als afhankelijke woonruimte mits:
  1. het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies van een onafhankelijk deskundige wordt ingewonnen;
  2. de afhankelijke woonruimte qua oppervlakte past in de voor deze bestemming geldende regeling voor bijgebouwen tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
  3. de belangen van omwonenden en bedrijven niet onevenredig worden aangetast, waarbij rekening wordt gehouden met milieuaspecten als geur, geluid, hinder en externe veiligheid;
  4. het bijgebouw, dat als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt, is gelegen op maximaal 20 meter afstand van het hoofdgebouw (op hetzelfde bouwperceel);
  5. geen splitsing van eigendom van het betreffende bouwperceel plaatsvindt;
  6. het aantal gebruikers van afhankelijke woonruimte maximaal twee bedraagt;
  7. het gebruik als afhankelijke woonruimte onmiddellijk wordt beëindigd, vanaf het moment dat de mantelzorg niet meer is vereist. Hiertoe controleren burgemeester en wethouders tweejaarlijks of nog aan de voorwaarden, waaronder vrijstelling is verleend, wordt voldaan.
- d. het bepaalde in lid 16.2 onder a. ten behoeve van vergroting van de maximumbouwhoogte van de gedeelten van de bouwvlakken ten noorden van de Moersbergenlaan met een maximumhoogte van 3 meter tot maximaal 4,5 meter, voorzover gelegen achter de achtergevelrooilijn van de hoofdbebouwing, mits er geen onevenredige aantasting is van het woon- en leefklimaat zoals privacy en lichttoetreding.

### 16.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming bedoeld in artikel 7:10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in elk geval begrepen gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte;
- b. Het bepaalde in lid 16.4 onder a. is niet van toepassing op het gedeelte van een woning in gebruik als praktijkruimte door de bewoner dan wel door een andere gebruiker van deze woning, mits dit gedeelte niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse, noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan.