

Artikel 14 – Wonen

14.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' op de plankaart, met dien verstande dat er sprake moet zijn van het uitoefenen van industriële, ambachtelijke en groothandelsbedrijven, voor zover deze voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- b. beroep aan huis met dien verstande dat maximaal 45 m² van de oppervlakte van de bebouwing op het woonperceel ten behoeve van deze activiteit in gebruik mag zijn;
- c. erf;
- d. tuin;
- e. wonen.

Met dien verstande dat:

- ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' op de plankaart uitsluitend bijgebouwen zijn toegestaan;

14.2 Bouwvoorschriften hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, gelden de aanwijzingen op de plankaart alsmede de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen moeten worden gebouwd met inachtneming van de ter plaatse aangegeven bouwaanduidingen;
- c. de bebouwing dient georiënteerd te zijn op de openbare weg;
- d. per bouwvlak op de plankaart aangeduid met:
 - 'vrijstaand' mogen alleen vrijstaande woningen worden gebouwd;
 - 'twee-aaneen' mogen alleen twee-onder-een-kap woningen worden gebouwd;
 - 'specifieke bouwaanduiding vrijstaand + twee aaneen' mogen vrijstaande-, alsmede twee-onder-een-kap woningen en geschakelde woningen worden gebouwd;
 - 'aaneengebouwd' mogen alleen aaneengesloten woningen worden gebouwd;
 - 'gestapeld' mogen alleen gestapelde woningen worden gebouwd;
 - 'bijgebouwen' mogen alleen bijgebouwen worden gebouwd;
- e. de afstand van een vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan beide zijden ten minste 2,5 m;
- f. voor woningen gelden de hoogtematen zoals aangeduid op de plankaart;
- g. ten aanzien van een twee-onder-een-kap woning geldt het bepaalde in sub e., met dien verstande dat deze afstand tot één zijdelingse perceelsgrens moet worden aangehouden;
- h. de dakhelling mag maximaal 52^o bedragen;

14.3 Bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

Voor het bouwen van bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' op de plankaart gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte bedraagt 3,10 meter;
- b. binnen het aangeduide vlak bedraagt het maximale bebouwingspercentage 100%.

14.4 Bouwvoorschriften bijgebouwen

Voor het bouwen van de overige bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Met uitzondering van het bepaalde in sub b ten aanzien van 'uitbreiding woning aan voorzijde', mogen bijgebouwen uitsluitend op gronden, binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak en 'erf' worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van deze bijgebouwen gelden de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Uitbreiding woning aan achterkant	Eis
maximale diepte aanbouw achter het bouwvlak	3 m
maximale bouwhoogte	3,1 m
Uitbreiding woning aan zijkant	Eis
minimaal aan te houden afstand tot voorgevel	3 m
maximale goothoogte	3,1 m
maximale bouwhoogte	4,5 m
aan te houden afstand tot zijdelingse perceelsgrens:	geen, mits niet voor de voorgevel van een achterliggende woning wordt gebouwd
Uitbreiding woning aan voorzijde	Eis
maximale breedte	60% van voorgevel
maximale diepte	1 m
maximale bouwhoogte	3,1 m
minimale afstand tot voorste perceelsgrens	2 m
Vrijstaande bijgebouwen bij een woning	Eis
maximaal oppervlakte, buiten bouwvlak	50 m ²
minimaal aan te houden afstand tot voorgevellijn	3 m
maximale goothoogte	3,1 m
maximale bouwhoogte	4,5 m
aan te houden afstand tot zijdelingse perceelsgrens	geen, mits niet voor de voorgevel van een achterliggende woning wordt gebouwd

een en ander met dien verstande dat maximaal 50% van het erf bebouwd mag worden;

- c. in aanvulling op het bepaalde in sub b. is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' op de plankaart extra bebouwing in de vorm van bijgebouwen toegestaan. Het oppervlak van deze bebouwing mag 100% van het aangeduide gebied beslaan. Het onder b. gestelde maximum van 50% van het erf is op deze bebouwing niet van toepassing.

14.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Eis
keermuren	2 m
pergola's	2,5 m
erfafscheiding voor voorgevelrooilijn	1 m
erfafscheiding achter voorgevelrooilijn	2 m
overige bouwwerken	3 m

14.6 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 18, lid 18.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
- b. detailhandel;
- c. de uitoefening van een seksinrichting.

14.7 Vrijstelling m.b.t. mantelzorg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 14.6, sub a teneinde afhankelijke woonruimte mogelijk te maken in bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. het gebruik noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. er geen milieuhygiënische belemmeringen vanwege percelen van derden bestaan c.q. bestaande belemmeringen vanwege percelen van derden zijn opgeheven;
- d. de afhankelijke woonruimte kadastraal niet afsplitsbaar is;
- e. de afhankelijk woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast.

14.8 Intrekking vrijstelling

Burgemeester en wethouders trekken de vrijstelling als bedoeld in lid 14.7 in, indien de bij het verlenen van voor de vrijstelling bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

14.9 Vrijstelling voor bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 14.1, sub e. voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; hetgeen betekent dat:
 - geen vrijstelling wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van de Wet milieubeheer (Stb. 1992, 551) of andere wetgeving valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 - vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 - het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 - het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
 - het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 - geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
 - gezamenlijk maximaal 45 m² van de oppervlakte van de bebouwing op het woonperceel ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn.

3. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 17 – Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 18 – Algemene gebruiksbeepaling

18.1 Verbod ander gebruik

Het is verboden de in de artikelen 3 tot en met 16 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of te laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de doeleinden.

18.2 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 18.1, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

18.3 Verbod strijdig gebruik

Het is verboden het met het plan strijdige gebruik van de gronden en opstallen te wijzigen, tenzij door wijziging van het gebruik de afwijking van het plan niet wordt vergroot.

Artikel 19 – Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Aanlegvergunning

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' op de plankaart is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het maken en/of het buitengebruik stellen van boorputten;
- b. het realiseren van ondergrondse bouwwerken;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem zoals damwanden, diepwanden of schermen, alsmede het verwijderen van deze voorwerpen;
- d. het realiseren van funderingswerken, zoals het aanbrengen van palen in de grond.

Dit verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis binnen het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer;
- b. werken en werkzaamheden op een diepte van minder dan 10 meter onder het maaiveld;
- c. werken en werkzaamheden, die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.

De hiervoor bij a. tot en met d. genoemde werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachte gevolgen, geen onevenredige aantasting van de belangen van de bescherming van het grondwater ontstaat of kan ontstaan.

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in dit artikel wordt de provincie gehoord.