

Artikel 15 Woongebied

Type plan:	bestemmingsplan
Naam van het plan:	Beerta
Status:	vastgesteld
Plan identificatie:	NL.IMRO.1895.05BP0001-0401

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
- b. (gebouwen ten behoeve van) verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- c. (gebouwen ten behoeve van) nutsvoorzieningen;
- d. een galerie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - galerie';
- e. kleinschalige detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- f. aan de bestemming ondergeschikte detailhandel;
- g. een transportbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf';
- h. de 24-uurs opvang van minder valide mensen ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling';
- i. behoud en versterking van de karakteristieke omgeving, waaronder wegbeplanting en slingertuinen;
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. woonstraten en paden;
- l. groenvoorzieningen en waterlopen;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. speelvoorzieningen;
- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van het wonen gelden de volgende regels:

- a. de voorgevel van het hoofdgebouw dient voor ten minste 50% van de breedte te worden gebouwd in de aanduiding 'gevellijn';
- b. het bebouwingspercentage van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan 50%;
- c. het realiseren van nieuw te bouwen woningen is niet toegestaan, met uitzondering van:
 1. de vervanging van bestaande woningen, mits het aantal woningen niet toeneemt per bouwperceel;
 2. het bouwen van maximaal het aantal woningen dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat deze regel niet van toepassing is op de aangebouwde zijden van halfvrijstaande of rijenwoningen;
- e. aan- en uitbouwen en bijgebouwen en carports zullen op ten minste 3 meter achter de gevellijn worden gebouwd;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en al dan niet vrijstaande bijgebouwen bedraagt per bouwperceel maximaal 70 m²;
- g. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en al dan niet vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter;

- h. de goot- en bouwhoogte van gebouwen met kap bedragen maximaal 6 en 9 meter, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- a. in afwijking van het bepaalde in [artikel 15 lid 2.1 sub h](#) mag voor een oppervlakte van ten hoogste 50 m² maximaal 3 meter hoger worden gebouwd ten behoeve van een lift(koker) en eventuele technische ruimten.

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden en nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- i. de inhoud bedraagt per gebouw niet meer dan 50 m³;
- j. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. carports zullen op ten minste 3 meter achter de gevellijn worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter, met dien verstande dat:
 - 1. de hoogte van vlaggenmasten niet meer bedraagt dan zes meter;
 - 2. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld en/of de verkeersveiligheid, nadere eisen stellen aan:

- 1. de plaats van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- 2. de plaats van gebouwen, in die zin dat de naar de weg gekeerde gevel van de woning in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens wordt gebouwd.

15.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Beroep en bedrijf aan huis is toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 - 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep of bedrijf uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
 - 3. maximaal 40% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van 50 m²;
 - 4. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep of bedrijf uitoefent;
 - 5. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu mag opleveren, dan wel geen afbreuk mag doen 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;
6. bedrijfsactiviteiten bovendien uitsluitend zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of zijn gelijk te stellen met de categorieën 1 en 2 als vermeld in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven;
7. 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 gevelveranderingen ten behoeve van bedrijfsuitoefening niet plaatsvinden.
- b. Het is verboden vrijstaande bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woning;
- c. Indien het gebruik, als bedoeld in [artikel 15 lid 1 sub g](#), na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het maximum aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' bedraagt 8.

15.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden het onderstaande uit te voeren:
1. het rooien en/of kappen van wegbeplanting en beplanting in slingertuinen;
 2. het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten en/of het verkleinen van het doorstromingsprofiel en het aanbrengen en verwijderen van dammen en stuwen.
- b. Indien door de omgevingsvergunning gevolgen kunnen optreden voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de vergunning voorgelegd aan het betreffende waterschap, met het verzoek de aanvraag te voorzien van een advies.
- c. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor:
1. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer betreffen;
 2. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- d. De onder a bedoelde vergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in [artikel 15 lid 1 sub i](#) omschreven waarden.
- e. Indien middels de onder a bedoelde vergunning mag worden gekapt en/of gerooid, wordt herplant verplicht gesteld.

15.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf' te doen vervallen als:

1. het gestelde in [artikel 15 lid 4 sub c](#) van toepassing is, of;
2. er sprake is van de beëindiging van het bedrijf.