

Artikel 13 Wonen- I

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
- b. beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten in een woning;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garage': uitsluitend voor garageboxen en bergplaatsen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': tevens een nutsvoorziening;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1': tevens op de begane grond voor;
 - a. detailhandel en dienstverlening;
 - b. kantoren en/of bedrijfsruimten;
 - c. ambachtelijke/verzorgende bedrijven en ambachtelijke bedrijvigheid;
 - d. horecabedrijven als bedoeld in categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-2': tevens op de begane grond voor;
 - a. kantoren en/ of praktijkruimten;
 - b. ambachtelijke/verzorgende bedrijven en ambachtelijke bedrijvigheid;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-3': tevens voor;
 - a. het behoud van het gebouw als watertoren zodanig dat de verschijningsvorm en uiterlijke kenmerken worden gehandhaafd;
 - b. kantoren en/of praktijkruimten en/of dienstverlening;
 - c. horecabedrijven als bedoeld in categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-4': tevens op de begane grond voor;
 - a. kantoren en/of praktijkruimten;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, boven, en ondergrondse parkeervoorzieningen, tuinen, erven en waterhuishoudkundige voorzieningen.

13.2 Bouwregels

Op de in lid 13.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid bedoelde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het bouwvlak;
- b. als hoofdgebouwen binnen de bestemming mogen worden gebouwd:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': uitsluitend vrijstaande woningen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': tevens gestapelde woningen;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aan-één': uitsluitend twee-aan-één gebouwde (dubbele) woningen;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': uitsluitend drie en meer aan-één-gebouwde (rij-)woningen;
- c. hoofdgebouwen van vrijstaande woningen dienen op minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- d. hoofdgebouwen van twee aan een woningen dienen minimaal aan een zijde vrij te worden gebouwd, waarbij in dat geval de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter dient te bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zijn de gronden mede bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden en de daarop voorkomende bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische en architectonische waarden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'rijksmonument' zijn de gronden mede bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden en de daarop voorkomende bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische en architectonische waarden;
- g. de goot- en/of bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan binnen het bouwvlak of een gedeelte daarvan is aangegeven met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
- h. de hoofdgebouwen mogen worden afgedekt met een kap;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van beroeps- en/of bedrijfsmatige werkruimten in woningen mag niet meer bedragen dan 30% van de woning tot een maximum van 50 m²;

- j. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd waarbij:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per bouwperceel niet meer dan 50% van de als 'erf' aangeduide gronden mag bedragen, tot een gezamenlijke oppervlakte van 75 m²;
 - 2. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 30 centimeter van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 meter;
 - 3. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 - 4. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 5 meter;
 - 5. voor zover bijbehorende bouwwerken worden afgedekt met een kap, de dakhelling ten hoogste 45° mag bedragen.
- k. voor het bouwen van andere bouwwerken geldt dat:
 - 1. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
 - 2. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders niet meer mag bedragen dan 2 meter;
 - 3. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 meter;
- l. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'ga' mag niet bedragen dan 4 meter (m).

13.3 Specifieke gebruiksregels

- a. beroepsmatige- en bedrijfsmatige activiteiten t/m milieucategorie 2 zoals is opgenomen in de bij dit bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van beroepsmatige en bedrijfsmatige werkruimten mag niet meer bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning (incl. bijbehorende bouwwerken) tot een maximum van 50 m²;
- c. detailhandel is toegestaan, indien het detailhandel betreft in goederen die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt en/of voor zover dit een ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering vormt;
- d. internetverkopen, waarbij het volledig assortiment alleen te bezichtigen is via internet en/of postcatalogus en levering van de producten plaatsvindt via post of koeriersdienstne zijn toegestaan.

13.4 Afwijken van de gebruiksregels

13.4.1 Bijzondere woonvormen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1 ten behoeve van bijzondere woonvormen, met dien verstande dat:

- a. er dient sprake te zijn van een woonvorm die verwantschap heeft met bewoning door een gezin of een vorm van een vast samenlevingsverband, met dien verstande dat de samenstelling van personen mag wisselen;
- b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen nevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van de aangrenzende percelen;
- c. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
- d. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
- e. aangetoond dient te zijn dat vestiging in een bestaand of nieuw te bouwen zelfstandig gebouw niet tot de mogelijkheden behoort.

13.4.2 Beroepsmatige werkruimten en bedrijfsmatige werkruimten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1 ten behoeve van beroeps- en/of bedrijfsmatige werkruimten in bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsmatige en/of beroepsmatige werkruimten niet meer mag bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woningen tot een maximum van 50 m²;
- b. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden te blijven;
- c. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent in ieder geval dat:
 1. uitsluitend medewerking wordt verleend aan het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten in categorie 1 of 2 zoals genoemd in de bij deze regels behorende staat van bedrijfsactiviteiten (opgenomen als bijlage) of, indien zij niet voorkomen in die lijst (qua milieuplanologische hinder), gelijkwaardig zijn aan de in categorie 1 of 2 genoemde bedrijfsactiviteiten;
 2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 3. het gebruik naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
 5. er dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte op het perceel.

13.4.3 Kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1 ten behoeve van kamerverhuur, met dien verstande dat:

- a. bewoning toegestaan is door maximaal 4 personen per woning;
- b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van de aangrenzende percelen.

13.5 Wijzigingsbevoegdheid

13.5.1 specifieke vorm van gemengd

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van een perceel de bestemming Wonen zonder aanduiding te wijzigen in de bestemming Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1,2 en 4' ten behoeve van vestiging van de in lid 13.1 genoemde functies op de begane grond, met inactneming van de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie van de straat dient in overwegende mate behouden te blijven, met dien verstande dat het ontstaan van een beperkt gemengd karakter wel toelaatbaar is, met name langs wegen met een doorgaand karakter;
- b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;

dit betekent in ieder geval dat:

- c. uitsluitend medewerking wordt verleend aan het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten in de categorie 1 of 2 in de bijgevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten of, indien zij niet voorkomen in de lijst gelijkwaardig zijn aan de in categorie 1 en 2 genoemde bedrijfsactiviteiten;
- d. vast dient te staan dat het gebruik beperkt blijft tot de begane grond;
- e. het gebruik naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
- f. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- g. er dient te worden aangetoond dat kan worden voorzien in de parkeerbehoefte nabij het perceel.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van een perceel de bestemming Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1,2, 3 en 4' te wijzigen in de bestemming Wonen zonder aanduiding nadat de in lid 13.1 genoemde functie is beëindigd.

13.5.2 Watertoren

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van het perceel met de bestemming Wonen en de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd 3' te wijzigen in de bestemmingen Detailhandel, Horeca, Kantoor, Bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er geen extra (dienst) woning mag worden opgericht;
- b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;

dit betekent in ieder geval dat:

- c. uitsluitend medewerking wordt verleend aan het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten in de categorie 1 of 2 in de bijgevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten of, indien zij niet voorkomen in de lijst gelijkwaardig zijn aan de in categorie 1 en 2 genoemde bedrijfsactiviteiten;
- d. er dient te worden aangetoond dat kan worden voorzien in de parkeerbehoefte nabij het perceel.