

Regels

Bestemmingsplan

Het Fort-Zeekant 2012

Artikel 15 Wonen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
- b. beroepsmatige activiteiten in of bij een woning;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garage': uitsluitend garageboxen en bergplaatsen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bovenwoning': tevens voor een bovenwoning;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ondergrondse stallinggarage': tevens voor een (geheel of gedeeltelijk) onder peil gelegen stallingsruimte voor parkeervoorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 1': tevens voor horecavoorzieningen tot en met horecacategorie 1 van de bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten op de begane grondlaag;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2': bedrijven tot en met categorie 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten op de begane grondlaag;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens voor detailhandels- en dienstverlenende bedrijven op de begane grondlaag;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens kantoren en/of praktijkruimten;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 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 monumentale waarden;
- k. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals paden, tuinen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en erven met de daarbij behorende bouwwerken.

15.2 Bouwregels

Op de in lid 15.1 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. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' slechts bebouwing mag worden opgericht indien de begane grondlaag vrij blijft van bebouwing met een vrije doorgangsruijme van ten minste 3 m hoog;
- c. als hoofdgebouwen binnen de bestemming uitsluitend mogen worden gebouwd:
ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
 1. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': gestapelde woningen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': vrijstaande en twee-aaneengebouwde (dubbele) woningen;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': vrijstaande, twee- en meer aaneengebouwde (rij)woningen;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld': vrijstaande, geschakelde, twee- en meer aaneengebouwde (rij)woningen;
- d. de goothoogte en/of bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m)';
- e. de bouwhoogte van garageboxen en bergplaatsen binnen de gronden met de aanduiding 'garage' niet meer mag bedragen dan 3 m;
- f. hoofdgebouwen mogen worden afgedekt met een kap;
- g. hoofdgebouwen van vrijstaande woningen op minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelgrens dienen te worden gebouwd;

h. hoofdgebouwen van twee-aaneengebouwde woningen minimaal aan één zijde vrij dienen te worden gebouwd, waarbij in dat geval de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m dient te bedragen;

i. de gezamenlijke oppervlakte van beroepsmatige werkruimten in woningen niet meer mag bedragen dan 30% van het vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 50 m²;

ter plaatse van de aanduiding 'erf' bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd waarbij:

1. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per woning 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 ten hoogste gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 30 cm, tot een maximum van 4 m;
3. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 3 m;
4. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 5 m;
5. voor zover een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt afgedekt met een kap, de dakhelling ten hoogste 45° mag bedragen;

voor het bouwen van andere bouwwerken geldt dat:

1. de bouwhoogte van erfafscheidingen en overige andere bouwwerken voor de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1 m;
2. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders niet meer mag bedragen dan 2 m;
3. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken elders niet meer mag bedragen dan 3 m.

15.3 Afwijken van de gebruiksregels

15.3.1 Beroepsmatige en bedrijfsmatige werkruimten in woningen en of bijbehorende bouwwerken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.1 ten behoeve van beroepsmatige werkruimten in bijbehorende bouwwerken en bedrijfsmatige werkruimten in woningen en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige werkruimten niet meer mag bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woningen tot een maximum van 50 m²;
- b. de woonfunctie in overwegende mate behouden dient te blijven;
- c. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag 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 het bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
 5. er dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte op het perceel.

15.3.2 Bijzondere woonvormen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.1 ten behoeve van bijzondere woonvormen, met dien verstande dat:

- a. er sprake dient te zijn van een woonvorm die verwantschap heeft met bewoning door een gezin of een vorm van een vast samenlevingsverband, waarbij de samenstelling van personen mag wisselen;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag 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.

a.

15.3.3 Kamerverhuur

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.1 ten behoeve van kamerverhuur, met dien verstande dat:

b. bewoning toegestaan is door maximaal vier personen per woning;

c. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag 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.

d.

15.3.4 Functiewijziging

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.1 ten behoeve van een functiewisseling van de begane grondlaag, waarbij de gronden met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' mogen worden omgezet in detailhandels- en dienstverlenende bedrijven en kantoren en/of praktijkruimten, de gronden met de aanduiding 'detailhandel' mogen worden omgezet in kantoren en/of praktijkruimten en de gronden met de aanduiding 'horeca' mogen worden omgezet in detailhandels- en dienstverlenende bedrijven en kantoren en/of praktijkruimten.