

Artikel 11 Wonen - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in grondgebonden woningen en woonwagens;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'garage' een garage;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' wonen in gestapelde woningen;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijgebouwen voor de voorgevel van de woningen;
- e. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen;
- f. maximaal 6 woonwagenstandplaatsen, ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats'.

11.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 11.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

11.2.1 Hoofdgebouwen

- a. de hoofdgebouwen dienen uitsluitend binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de hoogte zoals aangeduid ter plaats van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)', met dien verstande dat indien er geen aanduiding is opgenomen de maximale goothoogte 3 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de hoogte zoals aangeduid ter plaats van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)', met dien verstande dat indien er geen aanduiding is opgenomen de maximale bouwhoogte 3 m bedraagt;

11.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen

- a. voor garages, carports en bergingen gelden de volgende maxima:
 1. goothoogte: 3 m tenzij anders is aangeduid;
 2. bouwhoogte: 3 m tenzij anders is aangeduid;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. voor vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende maxima:
 1. goothoogte: 3 m;
 2. bouwhoogte: 5 m;
- d. het gezamenlijk te bouwen oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en/of achtererf bedragen met een maximum van 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlak van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf tezamen onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;

11.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- a. van erf- en terreinafscheidingen 2 m;
- b. van schotelantennes, ongeacht of zij op of aan bouwwerken worden gebouwd 3 m;
- c. van tuinmeubilair 2 m;
- d. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

11.2.4 Woonwagenstandplaats

In afwijking van het bepaalde onder 11.2.1 en 11.2.2 gelden voor het bouwen van een woonwagen de volgende bepalingen:

- a. de woonwagen mag maximaal 1 bouwlaag bevatten;
- b. de onderlinge afstand tussen de woonwagens bedraagt ten minste 5 m;
- c. het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan gebouwen mag ten hoogste 60% van de standplaatse bevatten;
- d. de goothoogte van een bijgebouw mag ten hoogste 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bijgebouw mag ten hoogste 4,5 m bedragen.

11.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.2 onder d en toestaan dat het gezamenlijk oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen meer dan 50 m² bedraagt (mits het gezamenlijk te bouwen oppervlak ten hoogste 50% van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en/of achtererf bedraagt);
- b. De onder a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Het in gebruik nemen van de woning of delen van de woning als een kamerverhuur-bedrijf is niet toegestaan;
- b. Op de in lid 11.1 bedoelde gronden is- in samenhang daarmee- ook het gebruik toegestaan van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zoals genoemd in milieucategorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 1, voor zover:
 - 1. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 30% van het vloeroppervlak van de woning, met een maximum van 25 m²;
 - 2. de woning mag hierdoor niet, c.q. niet in betekende mate het karakter van een woning verliezen;
 - 3. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - 4. de activiteit mag geen onevenredige afbreuk doen aan het woonklimaat in de directe omgeving en mag niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkt verkoop, die ongeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.4 en toestaan dat er kleinschalige bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 1, worden toegestaan, voor zover deze bedrijfsactiviteiten naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in milieucategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 1, mits vooraf een milieudeskundige hierover is gehoord.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels om een kamerverhuurbedrijf toe te staan, mits:
 - 1. de belangen van direct omwonenden niet onevenredig worden geschaad;
 - 2. er voldoende parkeergelegenheid is.

Het bevoegd gezag kan voorwaarden stellen aan het gebruik van de woning als kamerverhuurbedrijf.