

Artikel 18 Wonen

Plan: Stadsdeel Blerick
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0983.BPL2009018SDBLERCK-VA01

- 18.1 Bestemmingsomschrijving
- 18.2 Bouwregels
- 18.3 Nadere eisen
- 18.4 Specifieke gebruiksregels
- 18.5 Afwijken van de gebruiksregels
- 18.6 Wijzigingsbevoegdheid

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Wonen'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in grondgebonden woningen, gestapelde woningen, boven- en benedenwoningen en waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 4 personen);
- b. ter plaatse van de aanduiding **'kamerverhuur'**, mede kamerverhuur;
- c. aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten, zoals vermeld in Bijlage 2 Lijst aan huis gebonden bedrijven, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding **'woonwagenstandplaats'**;
- d. ter plaatse van de aanduiding **'bedrijf'** en uitsluitend op de begane grond, mede bedrijvigheid;
- e. ter plaatse van de aanduiding **'detailhandel'** en uitsluitend op de begane grond, mede detailhandel;
- f. ter plaatse van de aanduiding **'dienstverlening'** en uitsluitend op de begane grond, mede dienstverlening;
- g. ter plaatse van de aanduiding **'gezondheidszorg'** en uitsluitend op de begane grond, mede ten behoeve van gezondheidszorg;
- h. ter plaatse van de aanduiding **'onderdoorgang'**, mede een onderdoorgang;
- i. ter plaatse van de aanduiding **'woonwagenstandplaats'**, mede woonwagenstandplaatsen;
- j. ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van bedrijf - dakdekker'**, mede een dakdekkersbedrijf;
- k. tuinen, erven en onbebouwde erven.
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- m. hoofd- en bijgebouwen, aan- en uitbouwen;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangeduide bouwvlak.

18.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn grondgebonden woningen en gestapelde bebouwing (complex en boven- benedenwoningen), ter plaatse van de aanduiding **'specifieke bouwaanduiding - grondgebonden'** dan wel **'gestapeld'**;
- b. de hoofdgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding **'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw'** toegestaan;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding **'maximale goot- en bouwhoogte'** is aangegeven;
- d. de bebouwingsdiepte van het hoofdgebouw mag bij:
 - 1. aaneengesloten woningen, met uitzondering van gestapelde bebouwing (complex), niet meer dan 10 m bedragen;
 - 2. halfvrijstaande woningen niet meer dan 12 m bedragen;
 - 3. vrijstaande woningen niet meer dan 15 m bedragen;
- e. de breedte van het hoofdgebouw mag bij:
 - 1. aaneengesloten woningen, met uitzondering van gestapelde bebouwing (complex) niet meer dan 10 m bedragen;
 - 2. halfvrijstaande woningen niet meer dan 15 m bedragen;

3. vrijstaande woningen niet meer dan 20 m bedragen;
- f. het bebouwingspercentage van het bouwperceel voor hoofdgebouwen, aan -en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke hoger zijn 1 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein, mag niet meer dan 65 bedragen;
- g. het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag bij gestapelde bebouwing (complex) niet meer dan 80 bedragen;
- h. de afstand van de vrijstaande gevel tot de zijdelingse perceelgrens moet minimaal 3 m bedragen.

18.2.3 Woonwagenstandplaats

Voor woonwagenstandplaatsen en woonwagens gelden de volgende regels:

- a. woonwagens zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' en binnen het aangeduide bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3.5 meter en 5.5 meter;
- c. de afstand tussen de woonwagens onderling dient minimaal 5 meter te bedragen;
- d. het bebouwingspercentage per standplaats voor woonwagens mag niet meer bedragen dan 60%;
- e. per standplaats is maximaal 1 bijgebouw toegestaan met een maximale oppervlakte van 25 m² en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 4 meter;
- f. de bijgebouwen mogen uitsluitend in een bouwvlak worden gebouwd.

18.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen tenminste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw - of het verlengde daarvan - te worden gebouwd;
- b. in hoeksituaties dienen aan- en uitbouwen en bijgebouwen, aan de perceelszijde van het hoofdgebouw die direct grenst aan de weg, op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw - of het verlengde daarvan - te worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen - voorzover ze zijn gelegen buiten het maximale bouwvlak van het hoofdgebouw, zoals hiervoor onder **18.2.2** is aangegeven, mag niet meer bedragen dan:
 1. 70 m² bij een bouwperceel van maximaal 500 m²;
 2. 100 m² bij een bouwperceel groter dan 500 m²,

met dien verstande dat het maximum bebouwingspercentage als bedoeld in lid **18.2.2 sub f en g** niet mag worden overschreden;

- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 3,3 m bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een plat dak mag niet meer dan 3,3 m bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder **a t/m e** van dit lid, mogen aan een hoofdgebouw erkers, luifels en dergelijke worden aangebouwd, met een diepte van maximaal 1,5 m, een oppervlakte van maximaal 6 m² en een hoogte van maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping.

18.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. erf en terreinafscheidingen hoger dan 1 m, maar maximaal 2 m, alsmede overkappingen dienen tenminste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw - of in het verlengde daarvan - te worden gebouwd;
- b. in hoeksituaties dienen erf - en terreinafscheidingen hoger dan 1 m alsmede overkappingen, aan de perceelszijde van het hoofdgebouw die direct grenst aan de weg, op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw - of het verlengde daarvan - te worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van:
 1. vlaggenmasten, waarvan de hoogte maximaal 5 m mag bedragen;
 2. speeltoestellen, waarvan de hoogte maximaal 3,5 m mag bedragen;
 3. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 m mag bedragen;
- d. het hiervoor in **18.2.2 onder f en g** aangegeven bebouwingspercentage mag tengevolge van het oprichten van andere bouwwerken welke hoger zijn dan 1 meter, gemeten vanaf het aansluitend terrein, niet worden overschreden.

18.3 Nadere eisen

18.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
- b. de kapvorm van gebouwen;
- c. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein;
- d. de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

18.3.2 Afwegingskader

De toepassing van nadere eisen als bedoeld in **18.3.1 onder a t/m c** door burgemeester en wethouders zal gericht zijn op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie (wooncomfort kwaliteit woongenot van de directe omgeving);
- c. de gebruiksmogelijkheden (op eigen terrein en op aangrenzende gronden);
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de parkeerruimte op eigen terrein;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de brandveiligheid.

18.3.3 Externe veiligheid

Burgemeester en wethouders kunnen in verband met het respecteren van het groepsrisico in het kader van externe veiligheid nadere eisen stellen inzake:

- a. het uitvoeren van de gebouwen met preventief lekwerende middelen om deuren/ramen, ventilatiekanalen en schoorsteenkanalen zoveel mogelijk lekdicht te kunnen afsluiten;
- b. het voorzien van de gebouwen van brandwerende gevels en ramen;
- c. het aanbrengen van de beglazing aan gebouwen, zodanig uitgevoerd dat scherfwerking wordt voorkomen;
- d. de situering van de (nood)uitgangen van gebouwen;
- e. het aanbrengen van gevelornamenten aan gebouwen;
- f. het binnen een gebouw situeren van minder zelfredzame personen;
- g. het creëren van vluchtwegen;
- h. centrale ventilatie;
- i. alarmeringssysteem.

18.4 Specifieke gebruiksregels

18.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in elk geval gerekend het gebruik van:

- a. vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;
- b. woningen voor kamerbewoning voor meer dan 4 personen;
- c. opstallen als kamerverhuurbedrijf;
- d. opstallen voor bed and breakfast;
- e. gronden voor de voorgevel bij aaneengesloten woonbebouwing; om te parkeren.

18.4.2 Aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan in combinatie met het wonen, mits:

- a. het bedrijven betreft welke genoemd zijn in Bijlage 2 Lijst aan huis gebonden bedrijven, alsmede bedrijven welke niet in de lijst zijn vermeld, doch naar het oordeel van burgemeester en wethouders, waar het gaat om de verwachting omtrent te duchten gevaar, schade of hinder of overlast voor de (woon)omgeving, daarmee gelijk te stellen zijn. De in Bijlage 2 Lijst aan huis gebonden bedrijven genoemde bedrijven vallen onder milieucategorie 1

- of 2. Bedrijven in een hogere milieucategorie zijn vanwege de mogelijke hinder voor de omgeving in dit verband niet toegestaan;
- b. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
 - c. de beroeps- en/of bedrijfsoppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
 - d. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten hoofdzakelijk door de bewoner(s) van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
 - e. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten het woon- en leefklimaat niet onevenredig aantasten;
 - f. de woning en de bij de woning behorende bijgebouwen aan het Bouwbesluit c.q. de Bouwverordening blijven voldoen;
 - g. de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten geen parkeeroverlast voor de directe (woon)omgeving veroorzaken of dat hierdoor geen extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn;
 - h. geen (overig) gevaar schade, hinder of overlast voor de (woon)omgeving ontstaat;
 - i. geen detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van detailhandel die ondergeschikt is aan en verband houdt met de ter plekke uitgeoefende kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - j. geen horeca-activiteiten worden uitgeoefend;
 - k. geen prostitutiebedrijf, seksinrichting of aanverwante activiteiten op erotisch en/of pornografisch gebied wordt/worden uitgeoefend.

18.5 Afwijken van de gebruiksregels

18.5.1 Afwijking bed and breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels ten behoeve van een bed and breakfast, mits:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. het gebruik geen hinder voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c. het gebruik geen belemmering voor de omliggende bedrijven oplevert;
- d. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- e. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- f. er geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaat;
- g. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer;
- h. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- i. de bed and breakfast-voorziening in bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
- j. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van een bed and breakfast in gebruik is, zulks met een absoluut maximum van 60 m².

18.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een aanduiding als bedoeld in lid 18.1 van de verbeelding te verwijderen indien de activiteit ter plaatse gedurende drie jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.