




Legenda

 plangebied

Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

Bouwvlakken

-  bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  beslitsubvlak

Structuurvisies

-  plangebied

Gescande kaarten

-  plangebied

Overige besluiten

-  plangebied

Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk

Regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 24 Wonen

Plan: Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk

Status: vastgesteld

Plantype: bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.0571.BPbebouwdekomLKL-VG02

- Toelichting
- Bijlagen bij de toelichting
- Vaststellingsbesluit
- Regels

- Begin
- Vorige
- Volgende
- Omhoog

Artikel 24 Wonen

- 24.1 Bestemmingsomschrijving
- 24.2 Bouwregels
- 24.3 Afwijken van de bouwregels
- 24.4 Specifieke gebruiksregels
- 24.5 Afwijken van de gebruiksregels

24.1 Bestemmingsomschrijving

24.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor;

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument', het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de gebouwen en de omgeving;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals kunstwerken en andere waterstaatswerken, ten behoeve van de waterafvoer en waterberging;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en overeenkomstig de in 24.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

24.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 24.1.1:

a Aan huis gebonden beroep

Het gebruik van ruimten binnen een woning en bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits:

1. de gezamenlijke vloeroppervlakte van die ruimten niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en de bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen, en niet meer dan 45 m²;
2. de bedrijfsactiviteiten niet milieuvergunningsplichtig zijn in de zin van de Wet milieubeheer en/of andere milieuwetgeving;
3. de bedrijfsactiviteiten geen detailhandel betreffen; en
4. de bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend door de bewoner.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

Uitsluitend ten dienste aan de bestemming zijn op de gronden toegelaten:

- a. hoofdgebouwen overeenkomstig het woningtype zoals deze hieronder en binnen het bouwvlak zijn aangegeven:

- o 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
- o 2. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- o 3. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee aaneengebouwde woningen toegestaan;
- o 4. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- b. aan-/uitbouwen;
- c. bijgebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zend-, ontvangst- en lichtmasten uitgezonderd.

24.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de voorgevel dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht, behoudens ondergeschikte bouwdelen in de vorm van een portiek of erker;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" mag de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan in het bouwvlak is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan in het bouwvlak is aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' mag de goothoogte van gebouwen niet meer bedragen dan in het bouwvlak is aangegeven; de bouwhoogte mag ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' niet meer bedragen dan de aangegeven goothoogte vermeerderd met maximaal 5 m;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is maximaal het aangegeven aantal wooneenheden toegestaan;
- g. hoofdgebouwen worden afgedekt met een kap, waarbij de dakhelling van hoofdgebouwen ten minste 30° en maximaal 65° bedraagt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' een plat dak is toegestaan.

24.2.3 Bijgebouwen en aan/uitbouwen

Voor bijgebouwen en aan-/uitbouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen en aan-/uitbouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', behoudens het bepaalde onder c;
- b. de bouwhoogte van bijgebouwen en aan/uitbouwen mag ten hoogste 3 m bedragen, behoudens het bepaalde onder c;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. en b. mag een portiek of erker buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' worden gesitueerd, met dien verstande dat de hoogte van het portiek of de erker ten hoogste gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag; de gezamenlijke oppervlakte van portieken en erkers buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 3 m²;
- d. de diepte van een aangebouwd bijgebouw of een aan-/uitbouw ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag niet meer bedragen dan 2,5 m, met dien verstande dat voor een aangebouwd bijgebouw of een aan-/uitbouw ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' die is gelegen vóór de voorgevelrooilijn geen maximale diepte geldt;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bijgebouwen en aan-/uitbouwen mag ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer dan 70 m² bedragen, met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' die is gelegen vóór de voorgevelrooilijn niet meetelt;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag maximaal 50 % van de gronden worden bebouwd, mits ten minste 40 m² van dit vlak onbebouwd blijft. Deze bepaling geldt niet:
 - o 1. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' voor zover deze is gelegen vóór de voorgevelrooilijn;
 - o 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag het aanduidingsvlak tot en met het aangegeven percentage worden bebouwd.

24.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak, waarbij de volgende bepalingen voor overkappingen gelden:
 - o 1. de bebouwde oppervlakte aan overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m²;
 - o 2. overkappingen mogen uitsluitend op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
 - o 3. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat indien een overkapping direct aan een woning wordt gebouwd, de overkapping niet hoger dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag mag zijn.
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor een naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

24.3 Afwijken van de bouwregels

24.3.1 Bouwwijze

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 24.2.1 onder a. teneinde het voorgeschreven woningtype te wijzigen in een ander daar genoemd woningtype, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- a. de in deze regels voorgeschreven hoogtematen mogen niet worden overschreden;
- b. er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven;

- c. de stedenbouwkundige kwaliteit dient behouden te blijven dan wel te worden versterkt;
- d. er zijn geen overige milieuhygiënische belemmeringen.

Wanneer sprake is van vermeerdering van het aantal woningen, geldt aanvullend de volgende bepaling:

- e. er wordt voldaan aan de eisen ingevolge de Wet geluidhinder.

24.3.2 Goot- en/of bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 24.2.2 onder c. teneinde een grotere goothoogte en/of bouwhoogte toe te staan dan de aangeduide hoogten bij alle woningtypen, met uitzondering van gestapelde woningen, met inachtneming van het volgende:

- a. de aangegeven maximale goothoogte mag worden verhoogd naar een goothoogte van maximaal 6 m. Voor de berekening van de maximale bouwhoogte op grond van 24.2.2. onder e. geldt de op grond van deze afwijkingsbevoegdheid toegestane goothoogte als maatgevende goothoogte;
- b. dit tezamen met de andere hoofdgebouwen in het bebouwingsblok geschiedt, voorzover het de woningtypen aaneengebouwd of twee-aaneen betreft;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. het behoud van een stedenbouwkundige eenheid van de desbetreffende straat dient in acht te worden genomen.

24.4 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen het gebruiken van gronden of bouwwerken ten behoeve van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten.

24.5 Afwijken van de gebruiksregels

24.5.1 Aan huis verbonden (bedrijfs)activiteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 24.4, ten behoeve van het gebruiken van ruimten binnen een woning en bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in of bij de woning, mits:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte van die ruimten niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en de bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen, en niet meer dan 45 m²;
- b. de bedrijfsactiviteiten niet milieuvergunningplichtig is in de zin van de Wet milieubeheer en/of andere milieuwetgeving;
- c. de bedrijfsactiviteiten geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor het milieu van de woonomgeving door milieuhinder en verkeers- en parkeeroverlast;
- d. de bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen, het woonkarakter van de buurt niet onevenredig aantasten;
- e. de bedrijfsactiviteiten geen detailhandel betreffen; en
- f. de bedrijfsactiviteiten geen afbreuk doen aan de woonfunctie in die zin dat de relatie tussen de bewoner(s) van de woning en de uitoefening daarin van de bedrijfsactiviteiten wordt verbroken.

24.5.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 24.1 en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. een afhankelijke woonruimte kan uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;
- d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de bestaande bijgebouwen of er vindt herbouw plaats met de bestaande situering, met een maximale gebruiksoppervlakte van 60 m². Indien de afhankelijke woonruimte redelijkerwijs niet binnen deze oppervlakte is in te passen, is een gebruiksoppervlakte van maximaal 80 m² toegestaan;
- e. het bijgebouw is gelegen op een afstand van maximaal 25 m van de woning;
- f. geluid, geur en veiligheid vormen geen belemmeringen voor het toestaan van de woonfunctie;

het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

24.5.3 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 24.1 voor het uitoefenen van een bed & breakfast, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de woonfunctie blijft de hoofdfunctie en beslaat meer dan 50% van het totale bebouwde oppervlak op het perceel;
- b. de benodigde parkeerplaatsen, te bepalen op grond van de richtlijnen van het CROW zoals omschreven in de ASVV, worden gerealiseerd op eigen terrein;
- c. de verkeersbelasting mag niet onevenredig toenemen;
- d. het aantal slaapplekken bedraagt niet meer dan 4;
- e. de functie wordt uitsluitend binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd;

- f. er is geen sprake van detailhandel;
- g. het gebruik levert geen ernstige c.q. onevenredige hinder op voor de directe woonomgeving en doet geen ernstige afbreuk aan het (woon)karakter van de buurt en de woning;
- h. voldaan moet worden aan de geldende geurnormen en afstanden;
- i. de bed en breakfast wordt gerund door de permanente bewoner van de woning.