

Artikel 18 Woongebied

Plan: Kern Swalmen
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0957.BP00000129-VG01

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, alsmede aan huis verbonden beroepen;
- b. gestapeld wonen, uitsluitend toegestaan daar waar ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan sprake is van gestapelde woonbebouwing;
- c. wonen in woonwagens, uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats', met de daarbij behorende bergingen en sanitaire ruimten;
- d. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- e. dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening'
- f. kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- g. horeca, categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2';
- h. horeca, categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3';
- i. maatschappelijke doeleinden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- j. een poezenhotel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied-poezenhotel';
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen (ondergrondse) infiltratie- en bergingsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- l. gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en open terreinen;
- m. tuinen en erven;
- n. verkeersvoorzieningen;
- o. verblijfsgebieden;
- p. groenvoorzieningen;
- q. bestaande speelvoorzieningen;
- r. parkeervoorzieningen;
- s. evenementen;
- t. nutsvoorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. nieuwe hoofdbebouwing en/ of het toevoegen van nieuwe woningen is niet toegestaan, behoudens het bepaalde onder sub b en vervangende nieuwbouw, waarbij de bouwregels, zoals opgenomen in dit artikel, van toepassing zijn;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. is het ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogelijk nieuwe woonbebouwing op te richten, met dien verstande dat:
 - 1. één vrijstaande woning is toegestaan;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' vier vrijstaande en/ of geschakelde woningen zijn toegestaan, waarbij de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte';
 - 3. in voorkomende gevallen, het bebouwingspercentage, zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage', in acht dient te worden genomen;
 - 4. voor het overige dient te worden aangesloten bij de overige van toepassing zijnde bouwregels van dit artikel, zijnde 18.2.1 sub e;
- c. ten behoeve van de uitbreiding van hoofdgebouwen mag worden gebouwd, mits door de uitbreiding van het bestaande bebouwd oppervlak van het hoofdgebouw ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan met niet meer dan 20% van dezelfde functie wordt vergroot;

- d. de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gelijk aan de voorgevel van de hoofdgebouwen op de belendende percelen binnen deze bestemming gesitueerd, met dien verstande dat, wanneer de voorgevels van de belendende percelen niet in dezelfde lijn zijn gelegen, de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gesitueerd binnen de zone tussen de voorgevels op de belendende percelen;
- e. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte';
- f. de afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrenzen dient voor vrijstaande woningen tenminste 3,00 m en voor geschakelde woningen aan de niet aaneengebouwde zijde van het hoofdgebouw tenminste 3,00 m te bedragen;
- g. per bouwperceel met een oppervlakte:
 - 1. tot 200 m² geldt dat tenminste 30% van het bouwperceel onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
 - 2. tussen 200 m² - 400 m² geldt dat tenminste 40% van het bouwperceel onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
 - 3. tussen 400 m² - 600 m² geldt dat tenminste 50% van het bouwperceel onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
 - 4. meer dan 600 m² geldt dat tenminste 60% van het bouwperceel onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
- h. in afwijking van het bepaalde onder sub c. t/m e. gelden ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' de volgende bouwregels:
 - 1. er zijn maximaal zeven woonwagens toegestaan;
 - 2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 m;
 - 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,00 m;

18.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen dienen tenminste 3,00 m achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst, tenzij het een aan de wegzijde open stallingsruimte voor personenauto's betreft;
- b. het totale grondoppervlak van bijgebouwen bedraagt per bouwperceel:
 - 1. tot en met 700 m² maximaal 70 m², waarbij het bepaalde in 18.2.1 onder g van overeenkomstige toepassing is;
 - 2. groter dan 700 m², maximaal 10 % van de totale oppervlakte van het bouwperceel, met een maximum van 200 m² per bouwperceel, waarbij het bepaalde in 18.2.1 onder g van overeenkomstige toepassing is;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. mag het totale grondoppervlak van de bijgebouwen op de locatie Heide 62 na sloop van het bestaande bijgebouw/ oude bedrijfshal maximaal 100 m² bedragen;
- d. bijgebouwen mogen met een kap worden gerealiseerd met een goothoogte van maximaal 2,70 m en een bouwhoogte van maximaal 5,00 m of met een plat dak waarbij de bouwhoogte maximaal 3,00 m mag bedragen. Indien de bijgebouwen aansluitend aan de woning worden gerealiseerd, mag de goothoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag;
- e. in afwijking van het bepaalde onder sub. b en c. geldt ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' dat:
 - 1. per standplaats maximaal 1 bijgebouw is toegestaan met een maximale oppervlakte van 25 m²;
 - 2. de goot- en bouwhoogte maximaal 3,00 m mogen bedragen.

18.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,00 m bedragen;
- c. in uitzondering op het bepaalde onder a. mag bij hoekpercelen voor de voorgevellijn de hoogte van de erfafscheiding aan een wegzijde ten hoogste 2,00 m bedragen, mits deze tenminste 1,00 m achter de perceelsgrens wordt geplaatst.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 18.2.3 voor het bij hoekpercelen op de perceelsgrens plaatsen van de daar bedoelde erfafscheiding onder de voorwaarden dat de

erfafscheiding:

- a. het vrije uitzicht van het wegverkeer niet mag belemmeren en voor het wegverkeer ook niet op andere wijze hinder of gevaar mag opleveren, en/of
- b. geen fundamentele inbreuk op de groene danwel open structuur mag plegen.

18.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

18.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder

- a. 18.1 voor de uitoefening van bedrijven, vallende onder kleine economie, met dien verstande dat:
 1. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
 2. er geen onevenredige hinder mag worden toegebracht aan de kwaliteit van het woonmilieu;
 3. door de uitoefening van de activiteit het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig mag veranderen, dat de woning het karakter van een woning geheel of gedeeltelijk verliest, dit houdt onder meer in dat er geen grote reclame-uitingen aan of bij de woning geplaatst mogen worden;
 4. de totale oppervlakte van de activiteit mag niet meer bedragen dan 25 m². Het te gebruiken oppervlak dient op een tekening te worden aangegeven die bij het besluit wordt gevoegd;
 5. er geen sprake is van een verkeersaantrekkende activiteit, die de woonomgeving onevenredig belast en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeerplaatsen, noodzakelijk worden, tenzij op eigen terrein gezorgd kan worden voor voldoende parkeervoorzieningen of er in de omgeving voldoende beschikbare plaatsen zijn;
 6. de uitvoerder van de activiteit ter plaatse dient te wonen;
 7. detailhandel alleen als ondergeschikte activiteit is toegestaan en uitsluitend van goederen die verband houden met de activiteit waarvoor deze omgevingsvergunning wordt verleend;
 8. activiteiten die op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn of activiteiten die op grond van artikel 2.1 lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vergunningplichtig zijn, in beginsel niet worden toegestaan, tenzij kan worden aangetoond dat geen overlast voor de omgeving op zal treden, waarbij maximaal bedrijven uit categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee qua aard en invloed op de woonomgeving vergelijkbare bedrijven worden toegestaan (bijlage 1).
- b. 18.1 sub q. voor oprichten van nieuwe speelvoorzieningen, mits is gebleken dat de bodem geschikt is voor dit beoogde gebruik;
- c. 18.4 voor het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw of gedeelte van het hoofdgebouw als afhankelijke woonruimte, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. er is sprake van een objectieve indicatiestelling (bijvoorbeeld een doktersverklaring) waaruit de noodzaak van mantelzorg blijkt, met uitzondering van een familierelatie in de eerste lijn (ouder-kind-relatie);
 2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 3. er moet sprake zijn van een ruimtelijke eenheid tussen hoofdgebouw en afhankelijke woonruimte;
 4. de vloeroppervlakte van de afhankelijke woonruimte bedraagt maximaal 70 m²;
 5. de situering van de afhankelijke woonruimte dient, indien van toepassing, binnen het (agrarische) bouwvlak plaats te vinden.
 6. de afhankelijke woonruimte mag niet worden gerealiseerd in een tijdelijke woonunit (bijvoorbeeld een stacaravan);
 7. er mag geen tweede zelfstandige woning ontstaan;
 8. per bouwperceel kan op enig moment slechts één omgevingsvergunning van kracht zijn voor het gebruik van een gebouw als afhankelijke woonruimte;
 9. de betreffende omgevingsvergunning is persoonsgebonden en vervalt van rechtswege op het moment dat de behoefte aan mantelzorg komt te vervallen;
 10. in zeer uitzonderlijke situaties kan van bovenstaande voorwaarden worden afgeweken.

18.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied' te wijzigen in die zin dat ter plaatse nieuwe woonbebouwing wordt gerealiseerd, met dien verstande dat:

- a. het gestelde in 18.2.1 sub c. t/m g. en 18.2.2 van overeenkomstige toepassing is;
- b. één nieuwe woning per wijzigingsgebied is toegestaan;
- c. de woning dient te passen in het omringende gebied, waarbij een goed woon- en leefklimaat van de nieuwe woning gegarandeerd dient te zijn en aanwezige bedrijven en/ of andere inrichtingen niet in hun bedrijfsmatig functioneren belemmerd mogen worden;
- d. de noodzakelijke onderzoeksaspecten in acht worden genomen, dat wil zeggen dat:
 1. uit een ingesteld bodemonderzoek dient te blijken dat de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik;
 2. voldaan wordt aan de eisen uit de Wet geluidhinder;
 3. geen belemmeringen aanwezig zijn in het kader van externe veiligheid;
 4. een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd, tenzij:
 - vaststaat dat geen archeologische relictten worden verstoord, of
 - de geplande grondwerkzaamheden een gebied beslaan kleiner dan 2.500 m² en de werkzaamheden plaatsvinden minder dan 50 meter verwijderd van een eerdere vindplaats.
 5. geen belemmeringen optreden voor eventueel aanwezige beschermde flora- en faunasoorten op en rondom het perceel;
 6. hemelwater afkomstig van schoon oppervlak, voor zover mogelijk, wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem;
 7. er wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 3 van deze regels, waarbij parkeren op eigen erf uitgangspunt is;
 8. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt belemmerd;
 9. de belangen van derden niet onevenredig worden beschadigd.