

Artikel 17 Wonen

Plan: Kernen 2010
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0994.2009BP001-VA01

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. voorzieningen van openbaar nut;
- e. groenvoorzieningen waaronder speelvoorzieningen en langzaamverkeerroutes;
- f. behoud en herstel van de cultuurhistorische waardevolle monumentale bebouwing, respectievelijk karakteristieke bebouwing, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - monument**' respectievelijk '**specifieke bouwaanduiding - karakteristiek**';
- g. zover de gronden op de verbeelding zijn aangegeven als '**specifieke bouwaanduiding - monumentale muur**', tevens voor het behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle monumentale bebouwing;
- h. behoud en herstel van de betreffende landschaps- en natuurwaarden ter plaatse van de aanduiding "**specifieke vorm van groen - populierenbos en laag- en hoogstamboomgaard**";
- i. '**parkeerterrein**' tevens voor een parkeerterrein;
- j. '**pad**' tevens voor een pad;
- k. voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden, infiltreren, bergen en afvoeren van hemelwater;

en ter plaatse van de aanduiding:

- l. '**specifieke vorm van bedrijf - bedrijf klein**' tevens voor bedrijfsdoeleinden met een gebruiksoppervlakte van maximaal 55 m²;
- m. '**specifieke vorm van bedrijf - bedrijf groot**' tevens voor bedrijfsdoeleinden met een gebruiksoppervlakte groter dan 55 m² ;
- n. '**specifieke vorm van bedrijf - consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijven**' tevens voor consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijven tot en met 55 m² gebruiksoppervlakte;
- o. '**detailhandel**' tevens voor detailhandel;
- p. '**horeca**' tevens voor horeca;
- q. '**recreatie**' tevens voor recreatie;
- r. '**kantoor**' tevens voor kantoor met een gebruiksoppervlakte groter dan 55 m²;
- s. '**specifieke vorm van wonen - pension/ hotel/ (vakantie-)appartement of verblijfsrecreatie**' tevens voor een pension, hotel en (vakantie-)appartement of verblijfsrecreatie, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - pension/ hotel**' tevens een bed& breakfast is toegestaan;
- t. '**congrescentrum**' tevens voor congresaccommodatie;

een en ander met dien verstande dat indien de bovengenoemde doeleinden onder l tot en met t, gedurende een aaneengesloten periode van minimaal 3 jaar niet zijn gebruikt en/of uitgeoefend overeenkomstig de aangegeven bedrijvigheid, deze bedrijvigheid niet meer is toegestaan.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op de voor '**Wonen**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

17.2.2 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van het aangeduide bouwvlak;
- b. een hoofdgebouw mag ter plaatse van de:
 1. aanduiding '**gestapeld**' uitsluitend gestapeld worden gebouwd;
 2. aanduiding '**woonwagenstandplaats**' uitsluitend als woonwagen worden gebouwd;
 3. waar geen aanduiding is gegeven uitsluitend vrijstaand, halfvrijstaand of in een rij worden gebouwd.
- c. er mogen geen nieuwe woningen worden gebouwd, tenzij het betreft:
 1. nieuwbouw ter vervanging van een bestaande woning;

2. nieuw te bouwen woningen ter plaatse van de aanduiding '**Wro zone - bouwtitel**', met dien verstande dat het aantal te realiseren woningen niet meer mag bedragen dan aangegeven op de verbeelding;
- d. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan aangegeven op de verbeelding. Voor zover op de verbeelding geen maximum aantal is aangegeven is 2 het maximum toegelaten aantal bouwlagen;
- e. het hoofdgebouw mag op de begane grond maximaal 15 m diep zijn, mits de afstand tot de achterste perceelgrens minimaal 5 m bedraagt;
- f. het hoofdgebouw mag op de 1ste en verdere verdiepingen maximaal 12,5 m diep zijn;
- g. de afstand van de zijgevel tot de meest nabije gevel op het aangrenzende perceel dient ten minste 3,00 m te bedragen;
- h. de inhoud van een grondgebonden woning moet minimaal 200 m³ en mag maximaal 1000 m³ bedragen;
- i. de inhoud van een gestapelde woning moet minimaal 175 m³ en mag maximaal 600 m³ bedragen;
- j. de gebruiksoppervlakte van een gestapelde woning moet minimaal 83 m² bedragen;
- k. ter plaatse van de aanduiding '**woonwagenstandplaats**' voor zover gelegen aan de:
 1. Sillebeekstraat, zijn maximaal 6 standplaatsen toegestaan;
 2. Heekerbeekweg, zijn maximaal 15 standplaatsen toegestaan,

met dien verstande dat:

- de gebruiksoppervlakte per standplaats maximaal 130 m² mag bedragen;
- de bouwhoogte van een woonwagen niet meer dan 4 m mag bedragen;
- het bebouwingspercentage per standplaats niet meer dan 60 mag bedragen.

17.2.3 Bijgebouwen

Voor bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van het aangeduide bouwvlak en het vlak met de aanduiding '**bijgebouwen**';
- b. de gebruiksoppervlakte van bijgebouwen per grondgebonden woning of bij een grondgebonden hoofdgebouw, anders dan met een woonfunctie, mag maximaal 63 m² bedragen met een goothoogte van maximaal 3 m, met dien verstande dat:
 1. maximaal 40% van de achter het hoofdgebouw gelegen gronden mag worden bebouwd;
 2. de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
 3. de bouwhoogte van bijgebouwen ten hoogste 6 m mag bedragen;
- c. de gebruiksoppervlakte van bijgebouwen bij een gestapelde woning mag maximaal 17 m² bedragen, tot een totale gebruiksoppervlakte van 139 m² per woongebouw, met een goothoogte van maximaal 3 m, met dien verstande dat:
 1. maximaal 50% van de achter het hoofdgebouw gelegen gronden per woongebouw mag worden bebouwd;
 2. de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de bouwhoogte van bijgebouwen ten hoogste 6 m mag bedragen.

17.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen die vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 m en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m hoog mogen zijn;
- b. de voorzieningen voor de openbare verlichting mogen maximaal 8 m hoog zijn.

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde:

- a. indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruikersmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en/of;
- b. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en/of het stedenbouwkundig beeld ter plaatse.

17.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken:

- a. van het bepaalde in **17.2.2 sub b** voor het vervangen van een grondgebonden woning door maximaal 2 gestapelde woningen indien de inhoud per woning niet minder dan 175 m³ bedraagt en de gebruiksoppervlakte niet minder dan 83 m²;
- b. van het bepaalde in **17.2.3 sub b** om het bebouwingspercentage van achter het hoofdgebouw gelegen gronden ten behoeve van bijgebouwen van 40 naar 50 te verhogen;
- c. van het bepaalde in **17.2.3 sub c** om het bijgebouw gelijk met de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw te plaatsen;
- d. van het bepaalde in **17.2.4 sub a** voor het bouwen van erfafscheidingen van maximaal 3 m hoog indien dit noodzakelijk is voor het visueel scheiden van verschillende functies.

17.4.1 Afwegingskader

Bij het afwijken als bedoeld in **17.4** dienen tevens de onderstaande voorwaarden in acht gekomen te worden:

- a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. voldaan wordt aan de desbetreffende parkeernorm zoals opgenomen in **Bijlage 2** ;
- d. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan;
- e. wanneer het nieuwbouw van een woning betreft dient er een zodanige stedenbouwkundige situatie te ontstaan dat er van een adequaat ontsluitingspatroon respectievelijk een goede stedenbouwkundige inpassing sprake is.

17.5 Specifieke gebruiksregels

- a. De woonfunctie en aan huis gebonden beroepen zijn zowel op de begane grond als op de verdiepingen toegestaan; overige functies zijn slechts op de begane grond toegestaan, tenzij deze functies reeds ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan op de verdieping(en) worden uitgeoefend, dan mogen zij op die verdieping(en) in maximaal de bestaande omvang worden voortgezet.
- b. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de wet ruimtelijke ordening wordt tevens verstaan het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en/of als afhankelijke woonruimte.
- c. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de wet ruimtelijke ordening wordt tevens verstaan het gebruik van kamers als zelfstandige woning.
- d. Aan huis gebonden beroepen zijn uitsluitend binnen de woning toegestaan. Daar waar de uitoefening van een aan huis gebonden beroep ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan reeds bestaat in een woning behorend bijgebouw, mag deze functie worden voortgezet. Voor overige gevallen is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen niet toegestaan tenzij burgemeester en wethouders daartoe afwijken als bedoeld in lid **17.6 sub a**.
- e. De bedrijfsfunctie ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - bedrijf klein**' mag maximaal in de bestaande omvang worden voortgezet.
- f. De bedrijfsfunctie ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - bedrijf groot**' mag maximaal in de bestaande omvang worden voortgezet.
- g. De bedrijfsfunctie ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijven**' mag maximaal in de bestaande omvang worden voortgezet.
- h. De uitoefening van nieuwe consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsdoeleinden is niet toegestaan, tenzij burgemeester en wethouders daartoe afwijken als bedoeld in lid **17.6 sub b**.
 - i. De detailhandelsfunctie ter plaatse van de aanduiding '**detailhandel**' mag maximaal in de bestaande omvang worden voortgezet.
 - j. De horecafunctie ter plaatse van de aanduiding '**horeca**' mag maximaal in de bestaande omvang worden voortgezet.
 - k. De kantoorfunctie ter plaatse van de aanduiding '**kantoor**' mag maximaal in de bestaande omvang worden voortgezet.
 - l. De recreatiefunctie ter plaatse van de aanduiding '**recreatie**' mag maximaal in de bestaande omvang worden voortgezet.
- m. De pension-, hotel- en (vakantie-) appartementfunctie ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van gemengd - pension/hotel (vakantie)appartement of verblijfsrecreatie**' mag maximaal in de bestaande omvang worden voortgezet.
- n. De congresaccommodatie ter plaatse van de aanduiding '**congrescentrum**' mag maximaal in de bestaande omvang worden voortgezet.

17.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken:

- a. van het bepaalde in **17.5 sub d** van dit artikel voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in een bij de woning behorend bijgebouw, onder de voorwaarden dat:
 - 1. de woonfunctie van het perceel in overwegende mate gehandhaafd blijft;

2. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, met dien verstande dat beperkte verkoop inherent aan de betreffende activiteit is toegestaan;
 3. maximaal 30 m² van het bijgebouw als zodanig gebruikt mag worden;
- b. van het bepaalde in **17.5 sub h** voor het gebruik van de woning en bijbehorende bijgebouwen:
1. voor de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten onder de voorwaarden dat;
 - het gaat om een éénmansbedrijf, dat wordt uitgeoefend door de gebruiker van de eigenlijke woning;
 - maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning inclusief de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van het bedrijf worden benut, maar dit gebruik mag nooit meer bedragen dan 26 m² gebruiksoppervlakte;
 - geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu en/of gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen;
 - de activiteit geen verkeersaantrekkende werking heeft die last veroorzaakt of die verkeersmaatregelen in de openbare ruimte vereist (zoals de aanleg van extra parkeerplaatsen);
 - ter bescherming van het woon- en leefklimaat mogen in straal van 200 m maximaal 2 consument verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten zijn gevestigd;
 - geen reclameborden bij of aan de woning worden geplaatst;
 2. voor de uitoefening van bedrijfsdoeleinden in de categorieën A, B of C zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in **Bijlage 1**, en met dien verstande dat de gebruiksoppervlakte maximaal 52 m² mag bedragen;
- c. van het bepaalde in **17.5** voor het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en/of als afhankelijke woonruimte, mits:
- een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
 - het gebruik beperkt blijft tot de in **17.2** genoemde bouwmogelijkheden voor bijgebouwen;
 - de belangen van rechthebbenden op de aan het bouwperceel grenzende gronden niet onevenredig worden geschaad.

De afwijking wordt geacht door burgemeester en wethouders te zijn ingetrokken op het moment dat de noodzaak tot mantelzorg (als gevolg van verhuizen of overlijden) komt te vervallen.

17.6.1 Afwegingskader

Bij het afwijken als bedoeld in **17.6** dienen tevens de onderstaande voorwaarden in acht genomen te worden:

- a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. voldaan wordt aan de desbetreffende parkeernorm zoals opgenomen in **Bijlage 2**;
- d. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan;
- e. wanneer het nieuwbouw van een woning betreft dient er een zodanige stedenbouwkundige situatie te ontstaan dat er van een adequaat ontsluitingspatroon respectievelijk een goede stedenbouwkundige inpassing sprake is.

17.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van:

- a. het toelaten van grondgebonden woningen met bijgebouwen onder voorwaarden dat:
 1. de inhoud van de woning minimaal 200 m³ moet en maximaal 1000 m³ mag bedragen;
 2. het aantal bouwlagen maximaal 2 bedraagt;
 3. de maatvoering zoals bepaald in **17.2.2 sub f t/m h** en in **17.2.3 sub a t/m c** van dit artikel in acht worden genomen;
 4. de milieuhinder afkomstig van eventuele omliggende bedrijven zodanig is dat enerzijds ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en anderzijds het heersende bedrijfsklimaat voor deze bedrijven niet in onevenredige mate wordt aangetast;
 5. het overige bepaalde in **Artikel 17** dient in acht te worden genomen;
 6. de wijziging niet leidt tot het toevoegen van (beperkt) kwetsbare objecten binnen een PR-zone.
- b. het toelaten van gestapelde woningen onder voorwaarden dat:
 1. de inhoud van een gestapelde woning minimaal 175 m³ moet en maximaal 600 m³ mag bedragen;
 2. het aantal bouwlagen van het gebouw ten behoeve van de gestapelde woning maximaal 3 bedraagt;
 3. de maatvoering zoals bepaald in **17.2.3 sub b** van dit artikel in acht worden genomen;
 4. de milieuhinder afkomstig van eventuele omliggende bedrijven zodanig is dat enerzijds ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en anderzijds het heersende bedrijfsklimaat voor deze bedrijven niet in onevenredige mate wordt aangestast;
 5. het overige bepaalde in **Artikel 17** dient in acht te worden genomen;

6. de wijziging niet leidt tot het toevoegen van (beperkt) kwetsbare objecten binnen een PR-zone.
- c. het toelaten van pensions/hotels en vakantieappartementen onder voorwaarde dat:
 1. het aantal bouwlagen maximaal 3 bedraagt;
 2. de gebruiksoppervlakte per vakantieappartement maximaal 87 m² bedraagt inclusief berging;
 3. de milieuhinder afkomstig van eventuele omliggende bedrijven zodanig is dat enerzijds ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en anderzijds het heersende bedrijfsklimaat voor deze bedrijven niet in onevenredige mate wordt aangestast;
 4. het overige bepaalde in **Artikel 17** dient in acht te worden genomen;
 5. de wijziging niet leidt tot het toevoegen van (beperkt) kwetsbare objecten binnen een PR-zone.

17.7.1 Afwegingskader

Bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in **17.7** dienen tevens de onderstaande voorwaarden in acht genomen te worden:

- a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. voldaan wordt aan de desbetreffende parkeernorm zoals opgenomen in **Bijlage 2** ;
- d. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan;
- e. wanneer het nieuwbouw van een woning betreft dient er een zodanige stedenbouwkundige situatie te ontstaan dat er van een adequaat ontsluitingspatroon respectievelijk een goede stedenbouwkundige inpassing sprake is.