

Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' zijn bedrijven tot en met categorie 2 van de 'Staat van Bedrijfs-activiteiten' toegestaan;
- c. vrije beroepen zoals opgenomen in Bijlage 3;
- d. een kantoor, uitsluitend op het perceel Achteronder 3;
- e. groenvoorzieningen,
met de daarbij behorende:
- f. bouwwerken;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. tuinen;
- i. erven;
- j. paden.

11.2 Bouwregels

1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - a. hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', wordt de voorgevel gebouwd in de gevellijn of maximaal 2 m achter de gevellijn;
 - c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6,5 m en 10 m, tenzij anders is aangegeven op de plankaart;
 - d. de diepte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 12 m, tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
 - e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient, voorzover niet aaneen gebouwd, aan de niet aangebouwde zijde niet minder dan 3 m te bedragen;
 - f. het aantal aaneen gebouwde hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 7, tenzij anders is aangegeven op de plankaart;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' dienen de hoofdgebouwen vrijstaand te worden gebouwd;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' dienen de hoofdgebouwen gestapeld te worden gebouwd en geldt de volgende regel:
 - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven;
 - de goothoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte, tenzij anders is aangegeven op de plankaart.
2. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
 - a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 - b. bijbehorende bouwwerken zullen tenminste 3 m achter de voorgevel, dan wel achter het verlengde daarvan, worden gebouwd;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 100 m², met dien verstande dat:
 - het bebouwingspercentage van het bouwperceel, na aftrek van de oppervlakte van het hoofdgebouw, niet meer dan 50% bedraagt;
 - de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer dan 30 m² bedraagt;
 - d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m;
 - e. de bouwhoogte moet minimaal 1 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - f. in afwijking van het bepaalde in lid 11.2 sub 1 onder a mag de bouwgrens van het hoofdgebouw worden overschreden ten behoeve van de bouw van een erker, met dien

verstande dat deze:

- geen grotere bouwdiepte mag hebben dan 1 m;
 - geen grotere goothoogte mag hebben dan 3 m;
 - geen grotere breedte mag hebben dan 60% van de breedte van de gevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw waartoe hij behoort;
 - niet tot gevolg mag hebben dat de afstand van het oorspronkelijke hoofdgebouw tot de aan de weg of de woonstraat gelegen bouwperceelsgrens minder dan 3 m bedraagt.
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
 - b. ten aanzien van erf- en terreinafscheidingen gelden de volgende regels:
 - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1 m;
 - vanaf 3 m achter de voorgevel en in het verlengde daarvan mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 2 m.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld en/of de verkeersveiligheid, nadere eisen stellen aan:

1. de plaats van bijbehorende bouwwerken;
2. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m.

11.4 Afwijken van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 11.2 sub 2, onder c voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw tot 150 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel, na aftrek van de oppervlakte van het hoofdgebouw, niet meer dan 50% bedraagt.
2. Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld en/of de verkeersveiligheid, een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 11.2 sub 2 onder e, vierde bullet voor het bouwen van een erker, waarbij de afstand tot de aan de weg gelegen bouwperceelsgrens minder dan 3 m bedraagt, mits de afstand niet minder dan 2 m bedraagt.

11.5 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt, met uitzondering van vrije beroepen zoals genoemd in Bijlage 3, in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden ten behoeve van:

- a. beroep en bedrijf aan huis;
- b. kantoorfunctie.

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 11.1 ten behoeve van het toestaan van een beroep en een bedrijf aan huis, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het gebruik past qua aard, omvang en ruimtelijke uitstraling in de woonomgeving;
2. de activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken met uitzondering van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
3. de activiteit dient door één van de bewoners te worden uitgeoefend;
4. ten behoeve van het beroep aan huis of bedrijf aan huis mag niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw gebruikt worden tot een maximum van 45 m²;

bestemmingsplan Urkerhard

5. de activiteit past binnen categorie 1 van de Staat van Bedrijfs-activiteiten of is naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen met een activiteit uit categorie 1;
6. detailhandel is niet toegestaan, tenzij deze beperkt is tot maximaal 10% van de totale bedrijfsomzet;
7. horeca, auto-, motor- en bromfietsreparatie, prostitutie, seksinrichtingen en kapsalons zijn niet toegestaan;
8. parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein of in de nabije omgeving dienen voldoende parkeerplaatsen aanwezig te zijn;
9. de omgevingsvergunning mag voor een maximale duur van 5 jaar worden verleend.