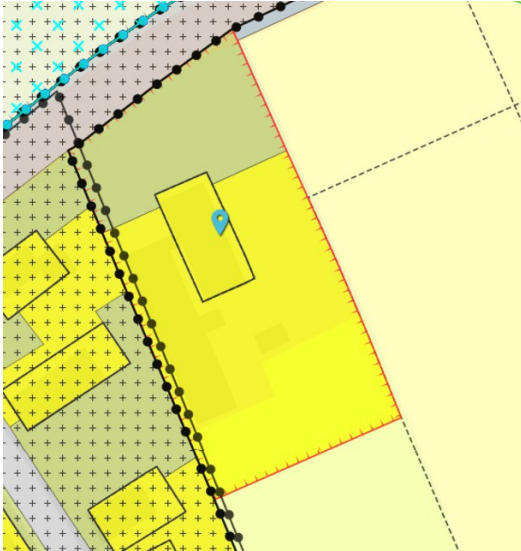


Slingerbos, Ophemert

Status: voorontwerp
Identificatie: NL.IMRO.0304.BPOphSlingerbos-1501
Plantype: gemeentelijke overheid/bestemmingsplan

Te raadplegen website: www.ruimtelijkeplannen.nl



Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- 1.wonen;
- 2.aan-huis-verbonden beroepen;
- 3.bed & breakfast;
- 4.de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument' aangegeven bouwwerken;
- 5.tuinen, erven en verhardingen;
- 6.water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- 1.Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd.
- 2.Hoofdgebouwen dienen binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- 3.De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- 4.De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

6.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- 1.Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.

2. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
3. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan 425 m².
4. De goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.
5. De goothoogte van een aanbouw of aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane-grondlaag van het hoofdgebouw.
6. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de woning.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

1. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
2. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van overkappingen niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten (met uitsluiting van reclamemasten) niet meer dan 5 m mag bedragen;
3. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten (met uitsluiting van reclamemasten) niet meer dan 5 m mag bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

1. van het bepaalde in lid 6.2.2 onder d voor een goothoogte tot maximaal 5 m, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. er mag geen tweede bouwlaag ontstaan;
 2. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen mogen niet onevenredig worden aangetast;
2. van het bepaalde in lid 6.2.1 onder a ten behoeve van woningsplitsing en dus het realiseren van een andere bouwwijze, met dien verstande dat:
 1. de cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten intact blijven;
 2. het grondoppervlak niet wordt vergroot en de bestaande situering niet gewijzigd;
 3. het gebouw gesplitst wordt in maximaal twee woningen;
 4. het te splitsen gebouw een inhoud heeft van minimaal 700 m³ en de beide woningen na splitsing een inhoud hebben van minimaal 350 m³ per woning;
 5. de totstandkoming van een goed woonklimaat dient te zijn gegarandeerd c.q. er geen milieuhygiënische bezwaren bestaan tegen realisering van de extra woning;
 6. er geen verstoring van de parkeerbalans in de omgeving optreedt;
 7. de woningsplitsing past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Aan-huis-verbonden beroepen

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

1. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 125 m².
2. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
3. Detailhandel is niet toegestaan.

4.De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

6.4.2 Bed & breakfast

Binnen de bestemming 'Wonen' is een bed & breakfast toegestaan, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- 1.De omvang van de bed & breakfast mag niet meer bedragen dan 125 m².
- 2.De parkeerbehoefte van de bed & breakfast dient volledig op eigen perceel te worden opgevangen.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Vergroting oppervlakte aan-huis-verbonden beroepen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 6.4.1 voor het toestaan van een grotere oppervlakte aan aan-huis-verbonden beroepen, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- 1.De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 300 m².
- 2.Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- 3.Detailhandel is niet toegestaan.
- 4.De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

6.5.2 Lichte bedrijvigheid

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 6.1 voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevenschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- 1.De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 300 m².
- 2.Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- 3.Detailhandel is niet toegestaan.
- 4.De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- 5.De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

6.5.3 Maatschappelijke voorzieningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 6.1 voor het toestaan van maatschappelijke voorzieningen bij een woning, mits:

- 1.De woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd blijft, waarbij de oppervlakte die wordt gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen maximaal 300 m² bedraagt.
- 2.De maatschappelijke voorzieningen binnen de vigerende bouwregeling wordt ingepast.
- 3.De verkeersintensiteit en inrichting van de weg, waaraan de maatschappelijke voorzieningen zijn gelegen, van dien aard zijn, dat het gebruik de verkeersveiligheid niet in de weg staat.
- 4.Ten behoeve van de maatschappelijke voorzieningen in voldoende parkeergelegenheid en bergingsmogelijkheden op het eigen perceel wordt voorzien.
- 5.Er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan.
- 6.Uit de noodzakelijke milieu- en/of andere onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het gebruik als maatschappelijke voorzieningen.

Artikel 9 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Maatvoering

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of de afstand tot enige aanduiding van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- 1.gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- 2.het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- 1.van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- 2.van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- 3.van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- 4.van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevelrooilijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
 - 1.de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
 - 2.de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 3.er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- 5.van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1.de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 - 2.de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- 6.van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 - 1.ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
 - 2.ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
 - 3.ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- 7.van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:

- 1.de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
- 2.de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

13.2 Afwijking mantelzorgvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het in artikel 11 onder b vervatte verbod ten behoeve van de realisering van een mantelzorgvoorziening in een bijbehorend bouwwerk, dat gebruikt gaat worden als een afhankelijke woonruimte bij de woning, mits:

- 1.de behoefte aan mantelzorg is aangetoond;
- 2.de mantelzorgvoorziening is bedoeld voor de huisvesting van een huishouden;
- 3.de waarden en belangen van derden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- 4.de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 60 m²;
- 5.er geen zelfstandige woning ontstaat. Na beëindiging van de mantelzorgsituatie dient de tijdelijke woonunit weer verwijderd te worden.
- 6.bij de mantelzorgvoorziening geen afzonderlijke bijgebouwen worden opgericht.

13.3 Afwijking bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het uitoefenen van een bed & breakfast, mits:

- 1.de woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd blijft, waarbij de oppervlakte die wordt gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning bedraagt, met een maximum van 50 m²;
- 2.de bed & breakfast binnen de bestaande woning wordt gerealiseerd;
- 3.de bed & breakfast in parkeergelegenheid en bergingsmogelijkheden volledig op het eigen perceel voorziet;
- 4.er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan.

13.4 Afwijking evenementen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van evenementen, onder de volgende voorwaarden:

- 1.Het evenement duurt maximaal 7 dagen, inclusief opbouwen, inrichten, afbreken en opruimen.
- 2.Er vindt geen horeca ter plaatse plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement.
- 3.Er vindt geen detailhandel ter plaatse plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten.
- 4.Er treden geen onomkeerbare gevolgen voor het landschap op.
- 5.De belangen van de betreffende bestemmingen worden niet onevenredig aangetast.
- 6.Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- 7.Belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.
- 8.Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische of natuurwaarden.
- 9.De belangen van in de nabijheid gelegen functies verzetten zich niet tegen het gebruik van de betreffende bestemmingen voor het evenement.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Wetgevingzone - wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' te wijzigen ten behoeve van de realisering van maatschappelijke voorzieningen, al dan niet in combinatie met de bestaande woonfunctie (één woning), waarbij de volgende voorwaarden gelden:

1. De bouwmogelijkheden mogen niet worden vergroot.
2. Er mag geen sprake zijn van onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.
3. Uit de noodzakelijke milieu- en/of andere onderzoeken moet blijken dat de gronden geschikt zijn voor het gebruik als maatschappelijke voorzieningen.
4. De verkeersintensiteit en inrichting van de weg, waaraan de maatschappelijke voorzieningen zijn gelegen, moeten van dien aard zijn dat het gebruik de verkeersveiligheid niet in de weg staat.
5. Er dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.