

Artikel 2.2 Woondoeleinden

1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, waaronder begrepen begeleid wonen tot maximaal 2 aaneengesloten woningen per bebouwingsvlak;
- b. woonwagens, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding;
- c. uitsluitend maatschappelijke voorzieningen, in de categorieën 1 en 2 zoals vermeld in de bij deze voorschriften behorende Lijst van toegelaten maatschappelijke voorzieningen, op de begane grond en de eerste verdieping, ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijke voorziening";
- d. tuin en/of erf;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. onderdoorgang, ter plaatse van de aanduiding;
- g. beroep- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis tot een gezamenlijke vloeroppervlakte van 100 m², ter plaatse van de aanduiding;
- h. kantoor tot een oppervlakte van maximaal 85 m², ter plaatse van de aanduiding "kantoor";
- i. bedrijfsactiviteiten toegestaan in milieucategorie 1, zoals vermeld in de bij deze voorschriften behorende Lijst van toegelaten bedrijfstypen, op de begane grond en de eerste verdieping, ter plaatse van de aanduiding "bedrijf categorie 1".

met de daarbij behorende bouwwerken.

2 Toegestane woningen

Als woningen zijn uitsluitend toegestaan:

- a. ter plaatse van de aanduiding v: vrijstaande woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding hv: halfvrijstaande of vrijstaande woningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding a: aaneengesloten woningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding s: gestapelde woningen.

3 Aanduiding woonwagen

Ter plaatse van de aanduiding w zijn woonwagens toegestaan, alsmede vrijstaande woningen als bedoeld in lid 2 sub a. Voor vrijstaande woningen zijn de bebouwingsbepalingen voor woningen met de aanduiding v van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat voor vrijstaande woningen de diepte maximaal 15 m en de goothoogte en hoogte maximaal 4 m respectievelijk 8 m mogen bedragen.

4 Bebouwing

Voor de regels omtrent het bouwen zie het bebouwingsschema, waarbij geldt dat de in het schema voorkomende verwijzingsnummers verwijzen naar de in lid 5 genoemde specifieke vrijstellingen.

Bebouwing	Maximale grondoppervlakte	Maximale goothoogte	Maximale hoogte	Bijzondere bepalingen
Woningen met aanduiding s	bebouwingsvlak	zie plankaart	zie plankaart (5a)	
Woningen met aanduiding v, hv, a	bebouwingsvlak, mits niet meer dan 60% van de	6 m, tenzij anders op de plankaart	10 m, tenzij anders op de plankaart	- binnen het bebouwingsvlak bedraagt de afstand

	kavel (met inbegrip van alle op de kavel aanwezige bebouwing) bebouwd wordt	aangegeven	aangegeven,	tot de zijdelingse perceelsgrens, voorzover de woningen daarop niet aaneen gebouwd zijn, voor woningen met de aanduiding v en hv tenminste 2,50 m - binnen het bebouwingsvlak bedraagt de afstand tussen woningblokken voor woningen met de aanduiding a tenminste 5 m
Woonwagens met aanduiding w	100 m ² , mits niet meer dan 60% van de kavel (met inbegrip van alle op de kavel aanwezige bebouwing) bebouwd wordt	zie plankaart	zie plankaart	- het aantal woonwagens mag binnen het bebouwingsvlak niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven - de lengte van een woonwagen mag niet meer dan 17 m bedragen -de afstand tussen woonwagens bedraagt ten minste 5 m - de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2,50 m
Bijgebouwen, overkappingen en aan- of uitbouwen bij woningen met de aanduiding v, hv, a en w	bij een kaveloppervlakte tot 500 m ² : 50 m ² ; bij een kaveloppervlakte tussen 500 m ² en 750 m ² : 65 m ² ; bij een kaveloppervlakte vanaf 750 m ² : 85 m ² ; mits niet meer dan 60% van de kavel (met inbegrip van alle op de kavel aanwezige bebouwing)	bijgebouw en aan- of uitbouw: 3 m	bijgebouw en aan- of uitbouw: 5 m overkapping: 3 m	- tevens op de als erf aangeduide gronden - indien op de plankaart voor (delen van) kavels een hoogtemaat van 3 m is opgenomen geldt die maat als maximum voor de betreffende kavel (5d) - overkappingen op de als tuin aangeduide gronden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding

	bebouwd wordt; 20 m ² is in ieder geval toegestaan			<ul style="list-style-type: none"> - sierconstructies op de als tuin aangeduide gronden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding - situering minimaal 3 m achter de lijn, waarin de voorgevel van de woning is gebouwd (5b) - bij een aan de woning aangebouwd bijgebouw, overkapping of aan- of uitbouw waarvan het dakvlak in het verlengde van het dakvlak van de woning ligt mag op de hoogte van het dakvlak van de woning worden aangesloten - bij vastbouwen aan de woning van bijgebouw of aan- of uitbouw maximaal aan één zijde en aan de achtergevel van de woning - uitsluitend in bijgebouwen bij woonwagens is het aanbrengen van sanitaire voorzieningen toegestaan - uitsluitend vrijstaande bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding
Andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen			tuinmeubilair: 3 m antenne- installaties: 15 m overig: 2 m	<ul style="list-style-type: none"> - erf- en terreinafscheidingen op de als tuin aangeduide grond: 1 m (5c) - maximaal twee balkons per woning, ter plaatse van de aanduiding

5 Vrijstellingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het in lid 4 bepaalde:

- a. voor het overschrijden van de maximale hoogte van een woning met de aanduiding (s) met niet meer dan 3,50 meter tot een maximum van 1/3 van het grondoppervlak van het gebouw ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen liftkokers en installatieruimten;
- b. dat bijgebouwen, aan- of uitbouwen en overkappingen minimaal 3 meter achter de lijn waarin de voorgevel is gebouwd moeten worden gesitueerd, eventueel met overschrijding van de bebouwingsgrens, indien dit past in het stedenbouwkundig beeld dat in het plan is beoogd;
- c. ten behoeve van het bouwen van erfafscheidingen op hoekpercelen tot een hoogte van 2 meter, indien dit met het oog op het stedenbouwkundig beeld dat in het plan is beoogd en de verkeers- en sociale veiligheid niet onaanvaardbaar is;
- d. voor het overschrijden van de maximale hoogte voor bijgebouwen en aan- of uitbouwen tot een hoogte van 5 m, indien dat past in het stedenbouwkundig beeld dat in het plan is beoogd.

6 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

a. aan de situering van bijgebouwen en de oppervlakte per bijgebouw, voor zover dit noodzakelijk is voor:

1. het waarborgen van de in het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit;
2. het voorkomen van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
3. het bewerkstelligen van een onderlinge afstemming van de bebouwing.

b. aan de situering van een verblijfsgebied als bedoeld in het Bouwbesluit 2003 binnen een woning, zodanig dat deze ruimte wordt gesitueerd aan de uitwendige scheidingsconstructie met een geluidbelasting welke voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder.

7 Gebruik van niet bebouwde grond

De niet bebouwde grond mag uitsluitend als tuin of erf en/of parkeervoorziening worden gebruikt.

8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de bestemming Woondoeleinden om te zetten in de bestemming Bijzondere woondoeleinden indien:

- a. geen onevenredige hinder voor de omgeving ontstaat;
- b. geen nadelige invloed ontstaat op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
- c. de bebouwing per bebouwingsvlak maximaal 2.500 m³ bedraagt;
- d. de bebouwing voldoet aan de voor de betreffende locatie geldende aanwijzingen op de plankaart en bepalingen in het bebouwingsschema.

9 Wijzigingsbevoegdheid locatie E. Poststraat

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het bouwen van woningen op gronden met de nadere aanduiding "wijzigingsbevoegdheid locatie E. Poststraat": mits:

- a. het aantal woningen niet meer bedraagt dan 10;
- b. het betreft vrijstaande, half-vrijstaande of aaneengesloten woningen,
- c. de goothoogte en hoogte niet meer dan 6 m respectievelijk 10 m bedraagt,
- d. geen onevenredige hinder voor de omgeving ontstaat;
- e. er een ontsluitingsweg wordt gemaakt tussen de E. Poststraat en de Veenhuizerweg;
- f. er geen onevenredige nadelige invloed ontstaat op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
- g. op geen van de gevels van de woningen, bij voltooiing, de geluidbelasting vanwege een weg de ter plaatse toegestane wettelijke voorkeurswaarde of verleende hogere grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder wordt overschreden;
- h. is komen vast te staan dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het bouwen van woningen;
- i. de gronden gelegen binnen de wijzigingsbevoegdheid integraal ontwikkeld worden.

10 Wijzigingsbevoegdheid locatie Dennenkamp

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het bouwen van woningen op gronden met de nadere aanduiding "wijzigingsbevoegdheid locatie Dennenkamp" mits:

- a. het aantal woningen, samen met gronden als bedoeld in artikel 2.18 lid 5 niet meer bedraagt dan 12;
- b. het betreft vrijstaande, half-vrijstaande of aaneengesloten woningen;
- c. de goothoogte en hoogte niet meer dan 6 m respectievelijk 10 m bedraagt;
- d. er geen onevenredige hinder voor de omgeving ontstaat;
- e. geen onevenredige nadelige invloed ontstaat op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
- f. op geen van de gevels van de woningen, bij voltooiing, de geluidbelasting vanwege een weg de ter plaatse toegestane wettelijke voorkeurswaarde of verleende hogere grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder wordt overschreden;
- g. is komen vast te staan dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het bouwen van woningen;
- h. de gronden gelegen binnen de wijzigingsbevoegdheid integraal ontwikkeld worden.