

Artikel 13 Wonen - Plus

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Plus' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in combinatie met bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten zoals genoemd in de bij deze regels behorende **Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1)** in de categorieën 1 tot en met 2;
- b. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- c. dienstverlening gericht op kennisoverdracht en praktijken voor counseling en/of coaching, met uitzondering van onderwijsinstellingen en gezondheidscentra;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. tuinen en erven;
- f. groen en groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen

met de daarbijbehorende:

- i. gebouwen, waaronder woningen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met dien verstande dat de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen dient vergezeld te gaan van een inrichtingsplan dat gericht is op een kwalitatief hoogwaardige inpassing van de bebouwing in het omringende landschap en de stedenbouwkundige kwaliteit.

13.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen binnen een bouwvlak mag maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal bedragen;
- c. de maximale oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 300 m², met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte van een woning minimaal 100 m² en maximaal 150 m² mag bedragen;
 2. woningen uitsluitend inpandig in een bedrijfsgebouw zijn toegestaan;
- d. de goot- en de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m) aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen;
- e. de dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 60°;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 5 m aan beide zijden.

13.2.3 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 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit van de naaste omgeving en de landschappelijke inpassing;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

13.4 Afwijken van de bouwregels

13.4.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:

- a. het bepaalde in **13.2.2 onder c sub 2** voor het toestaan van vrijstaande woningen en bedrijfsgebouwen;
- b. het bepaalde in lid **13.2.2 onder d** voor het toestaan van hogere goot- en bouwhoogte waarbij:
 1. de goothoogte maximaal 4 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte maximaal 10 m mag bedragen;
- c. het bepaalde in lid **13.2.2 onder e** voor het toestaan van een afwijkende dakhelling waarbij:
 1. de minimale dakhelling minimaal 15° mag bedragen;
 2. de maximale dakhelling maximaal mag 75° bedragen.

13.4.2 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid **13.4.1**, wordt slechts verleend indien:

- a. dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en landschappelijke inpassing;
- b. belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden niet in onevenredige mate worden geschaad;
- c. de verkeerssituatie niet in onevenredige mate negatief wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

13.5 Specifieke gebruiksregels

- a. een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen dient vergezeld te gaan van een inrichtingsplan dat gericht is op een kwalitatief hoogwaardige inpassing van de bebouwing in het omringende landschap en de stedenbouwkundige kwaliteit conform het Stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan Hoornse Enk;
- b. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik (laten) nemen van gronden en bouwwerken voor:
 1. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor doeleinden van zelfstandige bewoning;
 2. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 3. risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
 4. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C of D van het Besluit milieu-effectrapportage 1994;
 5. detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel als bedoeld in lid **13.1 onder b**;
 6. het gebruik van de gronden ten behoeve van statische buitenopslag van goederen;
 7. het onvoldoende kunnen voorzien in eigen parkeergelegenheid of onvoldoende parkeergelegenheid voor bezoekers op eigen erf;
 8. het niet in stand houden van de kwalitatief hoogwaardige inpassing van de bebouwing in het omringende landschap en de stedenbouwkundige kwaliteit.

13.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:

- a. het bepaalde in lid **13.1 onder a** ten behoeve van het toestaan en gebruiken van gronden en bouwwerken voor bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die niet zijn genoemd in de **Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1)** maar gelet op de aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als genoemd in de **Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1)**, met dien verstande dat:
 1. de in lid **13.1 onder a** genoemde milieucategorieën niet kunnen worden verhoogd;
 2. risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
 3. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
 4. geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
 5. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit milieu-effectrapportage 1994 niet zijn toegestaan.

13.6.1 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid **13.6**, wordt slechts verleend indien:

- a. de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- b. belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden niet in onevenredige mate worden geschaad;
- c. de verkeerssituatie niet in onevenredige mate negatief wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

Artikel 9 Tuin

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

met daarbijbehorende:

- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- c. erven,
- d. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin uitgesloten - parkeren' geen parkeervoorzieningen zijn toegestaan.

9.2 Bouwregels

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

9.2.1 Erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen

Voor erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen ten dienste van de aangrenzende bestemming '**Wonen**' gelden de volgende regels:

- a. deze (van een woonhuis deeluitmakende) bebouwing mag de (verlengde) grenzen van het bouwvlak over niet meer dan de halve gevelbreedte met niet meer dan 1,50 m overschrijden;
- b. de afstand tussen de bebouwing en de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1,50 m bedragen;
- c. de afstand tussen de bebouwing en een verkeersbestemming danwel een openbare groenvoorziening mag niet minder dan 3 m bedragen.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 1 m bedragen.

9.2.3 Grenzen van het bouwvlak

Voor bebouwing ten dienste van de aangrenzende bestemming '**Wonen**' geldt dat de navolgende bebouwing de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,50 m mag overschrijden:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
- b. schotelantennes;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken.