



Uittreksel Bestemmingsplan Vivero, Langeraarseweg 12 en Landgoed Langeraar, Wonen 4.

Artikel 11 Wonen - 4

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. de uitoefening van beroepen aan huis in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 30% van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt, met een maximum van 45 m²;
- c. mantelzorg, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van mantelzorg maximaal 75 m² van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt;
- d. tuinen en erven;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. wegen, paden, verblijfsgebieden en parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen en water;
- h. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen binnen "Wonen - 4" mag niet meer bedragen dan 24.
- b. hoofdgebouwen mogen alleen worden gebouwd, indien uit de aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte wordt gerealiseerd overeenkomst de parkeernormen zoals opgenomen in Bijlage 1;
- c. als hoofdgebouwen zijn toegestaan aaneengebouwde woningen (rijwoningen), twee-aan-een-gebouwde, geschakelde woningen en vrijstaande woningen;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt 10 meter;
- e. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60 bedragen;
- f. onder ieder hoofdgebouw mag een kelder worden gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de kelder maximaal de oppervlakte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen en de bouwdiepte maximaal 4 meter mag bedragen;

11.2.2 Aaneengebouwde woningen (rijwoningen)

Voor het bouwen van aaneengebouwde woningen gelden de volgende regels:

- a. de breedte van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 4,5 meter;
- a. de afstand van de woning tot de zijdelingse gedeelde perceelgrens moet minimaal 2 meter bedragen indien deze niet aaneengebouwd is;
- b. de afstand van de woning tot de zijdelingse niet gedeelde perceelgrens moet 0 meter of minimaal 2 meter bedragen;

- c. de afstand van de voorgevelrooilijn tot de voorste perceelgrens bedraagt minimaal 3 meter en maximaal 4 meter;
- d. de maximale inhoud (uitgedrukt in m³) van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan het oppervlak van het bouwperceel (uitgedrukt in m²) + 400 ten behoeve van de aaneengebouwde woningen;

11.2.3 Twee- aan-een-gebouwde woningen en geschakelde woningen

Voor het bouwen van twee-aan-een-gebouwde woningen en geschakelde woningen gelden de volgende regels:

- a. de breedte van de woning mag niet minder bedragen dan 5 meter.
- b. de afstand van de voorgevelrooilijn tot de voorste perceelgrens bedraagt minimaal 3 meter en maximaal 8 meter.
- c. de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelgrens moet minimaal 3 meter bedragen indien deze niet aaneengebouwd is;
- d. de maximale inhoud (uitgedrukt in m³) van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan het oppervlak van het bouwperceel (uitgedrukt in m²) + 350.

11.2.4 Vrijstaande woningen

Voor het bouwen van vrijstaande woningen gelden de volgende regels:

- a. de breedte van de woning mag niet minder bedragen dan 6 meter;
- b. de afstand van de voorgevelrooilijn tot de voorste perceelgrens bedraagt minimaal 3 meter en maximaal 8 meter;
- c. de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelgrens moet minimaal 3 meter bedragen;
- d. de maximale inhoud (uitgedrukt in m³) van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan het oppervlak van het bouwperceel (uitgedrukt in m²) + 350;

11.2.5 Aan- en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Aan- en bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- b. de totale inhoud (uitgedrukt in m³) van aan- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 0,4 x de oppervlakte van het bouwperceel (uitgedrukt in m²) - 10;
- c. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60 bedragen;
- d. de maximale goothoogte van aan- en bijgebouwen bedraagt 3 meter;
- e. de maximale bouwhoogte van aan- en bijgebouwen bedraagt 5,5 meter;
- f. de afstand van aan- en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens moet 0 meter of minimaal 1 meter bedragen;
- g. aan de zijde(n) waar een aan- of bijgebouw niet aan een ander gebouw wordt aangebouwd dient de afstand tussen de gebouwen minimaal 1 meter te bedragen.

11.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met uitzondering van overkappingen, gelden de volgende regels: 1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn, bedraagt maximaal 3 meter, met uitzondering van:
 - erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 meter bedraagt;
 - verlichting, vlaggenmasten en antennes, waarvan de hoogte maximaal 8 meter bedraagt;

2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn, bedraagt maximaal 3 meter, met uitzondering van: erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 1 meter bedraagt;

verlichting, vlaggenmasten en antennes, waarvan de hoogte maximaal 8 meter bedraagt;

3. per bouwperceel mag maximaal 1 vlaggenmast worden opgericht;

4. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60 bedragen.

b. Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels: 1. overkappingen zijn toegestaan binnen het gehele bouwperceel;

2. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;

3. het bebouwd oppervlak bedraagt maximaal 20 m²;

4. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60 bedragen.

11.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting 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 van de naaste omgeving;

c. ter waarborging van de verkeersveiligheid en parkeergelegenheid;

d. ter waarborging van de sociale veiligheid;

e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

c. bewoning als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van mantelzorg;

d. bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van mantelzorg;

e. seksinrichting;

f. prostitutie;

g. growshops en inrichtingen waar drugs wordt verhandeld.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

11.5.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;

b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat: 1. niet wordt afgeweken voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van het Besluit omgevingsrecht, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;

2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;

c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
d. parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden;
e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
f. maximaal 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van aan bedrijf aan huis in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 45 m².

11.5.2 Kamerbewoning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.4 lid c. teneinde medegebruik van woningen en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van kamerbewoning toe te staan, mits:

a. maximaal 75 m² van een woning gebruikt wordt voor kamerbewoning
b. geen combinatie van kamerbewoning met de uitoefening van beroepen aan huis als bedoeld in artikel 11.1, lid b en artikel 11.5.1 plaats vindt;
c. parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

11.5.3 Parkeren

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.1 lid b als voldoende aannemelijk gemaakt wordt dat op andere wijze in voldoende parkeerruimte wordt voorzien