

Resume: Bestemmingsplan De Burgh

Artikel 7 Wonen - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen - niet gestapeld;
 - b. woningen - gestapeld;
 - c. beroepsuitoefening aan c.q. bedrijfsmatige activiteiten in huis;
 - d. bijbehorende bouwwerken;
 - e. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
 - f. route langzaam verkeer;
 - g. tuinen en erven;
 - h. verhardingen
- met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

7.2.1 Beroepsuitoefening aan c.q. bedrijfsmatige activiteiten in huis

Voor het uitoefenen van beroepsmatige activiteiten aan c.q. bedrijfsmatige activiteiten in huis gelden onderstaande regels:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in woningen bedraagt minder dan 30% van de oppervlakte van de woning met bijbehorende bouwwerken op een bouwperceel, met een maximum oppervlakte van 50 m²;
- b. de woonfunctie dient behouden te blijven;
- c. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, is bewoner van de woning;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden;
- e. de activiteiten mogen niet meldingsplichtig of vergunningsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- f. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving mag niet onevenredig toenemen.

7.3 Bouwregels

7.3.1 Hoofdgebouwen

- a. de hoofdgebouwen dienen met hun voorgevel in of op maximaal 2 m achter de grens van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de diepte van het hoofdgebouw van een woning - niet gestapeld mag niet meer bedragen dan 12 m;
- c. de diepte van het hoofdgebouw van een woning - gestapeld mag niet meer bedragen dan 14m;
- d. de afstand van het hoofdgebouw met de bij behorende aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen tot de achterste perceelsgrens dient tenminste 5 m te bedragen;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- g. het maximum aantal aaneen te bouwen woningen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- h. de afstand van het hoofdgebouw van vrijstaande woningen en twee aaneen gebouwde woningen, tot de zijdelingse perceelsgrens dient tenminste 2 m te bedragen;
- i. twee-aaneen gebouwde woningen mogen aan één zijde tot in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, de andere zijde dient te voldoen aan hetgeen is bepaald onder h;
- j. indien op de verbeelding zowel een maximale goothoogte als een maximale bouwhoogte is aangegeven, dienen de gebouwen van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 30 graden en niet meer dan 60 graden mag bedragen;

- k. indien op de verbeelding uitsluitend een maximale bouwhoogte is aangegeven, is het bepaalde onder sub j niet van toepassing.

7.3.2 Erkers

In afwijking van het bepaalde in lid 7.3.1. sub a, mag de bouwgrens worden overschreden voor het realiseren van een erker, hiervoor gelden onderstaande regels:

- a. de afstand tot het openbaar gebied dient tenminste 3,5 m te bedragen;
- b. de diepte mag niet meer bedragen dan 1,50 m;
- c. de totale oppervlakte per woning mag niet meer bedragen dan 10 m²;
- d. de breedte mag niet meer bedragen dan 75% van de breedte van de gevel waartegen wordt gebouwd;
- e. de hoogte mag niet meer bedragen dan 0,3 meter boven de bovenkant van de van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- f. de geluidsbelasting op de erker mag niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder, dan wel een op basis van de Wet geluidhinder verleende hogere grenswaarde.

7.3.3 Bijbehorende bouwwerken

A. Bij woningen - niet gestapeld

- a. bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 0,5 m achter (de verlengden van) de voorgevel te worden gebouwd, tenzij deze als onderdeel van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
- b. per hoofdgebouw mag naast het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het erf (het achter de bouwgrens gelegen erf) met bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken:
 1. bij een middenwoning maximaal 50 m² mag bedragen;
 2. bij een eind- en hoekwoning maximaal 70m² mag bedragen;
 3. bij een vrijstaande woning maximaal 80 m² mag bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag de oppervlakte, die met bijbehorende bouwwerken mag worden gebouwd, worden vermeerderd met 10% van het aantal meters dat het bouwperceel groter is dan 300 m², met dien verstande dat de totale oppervlakte van aan- en bijgebouwen ten hoogste 250 m² mag bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b en c mogen bovendien hobby-kasjes worden gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van die hobbykasjes per hoofdgebouw ten hoogste 12 m² mag bedragen;
- e. de goothoogte van aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 0,3 meter boven de bovenkant van de van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw. De maximale bouwhoogte bedraagt 6,5 m;
- f. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en hobbykasjes mag niet meer bedragen dan 3 m, de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- g. bijbehorende bouwwerken mogen plat worden afgedekt of worden voorzien van een kap, waarvan de helling gelijk is aan de dakhelling van het hoofdgebouw;

7.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. voor erfafscheidingen gesitueerd in of achter de naar de weg gekeerde bouwgrens geldt een bouwhoogte van 2 m;
- b. voor erfafscheidingen gesitueerd voor de naar de weg gekeerde bouwgrens en haaks op de voorgevel geldt voor maximaal de helft van de diepte van de voortuin een bouwhoogte van 2 m;
- c. voor toegangspoortjes geldt een maximale bouwhoogte van 2 m;
- d. voor overige erfafscheidingen geldt een maximale bouwhoogte van 1,5 m;
- e. voor lantaarnpalen en masten geldt een maximale bouwhoogte van 5 m.

7.4 Specifieke Afwijkingsregels

7.4.1 mantelzorg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 7.1. voor het bieden van mantelzorg in de vorm van inwoning of in de vorm van een afhankelijke woonruimte, mits

- a. mantelzorg uitsluitend plaatsvindt vanuit een onzelfstandige woonruimte;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte ten behoeve van de mantelzorg per bouwvlak niet meer bedraagt dan 70 m²;
- d. er voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel aanwezig is;
- e. er wordt voldaan aan de bouwtechnische eisen die gelden voor woningen;
- f. er een indicatie is afgegeven door of vanwege de gemeente Koggenland;
- g. binnen drie maanden na beëindiging van de mantelzorg de afhankelijke woonruimte ongedaan wordt gemaakt voor bewoning.

7.4.2 bouwen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 7.3.1 sub a, in die zin dat een hoofdgebouw met de voorgevel voor de grens van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a. de afstand tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en het openbaar gebied niet minder dan 4 meter bedraagt;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4.3 afstand tot perceelsgrens

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 7.3.1 sub h, voor het verkleinen van de zijdelingse afstand tot 1 m

7.4.4 dakvorm

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 7.3.1 sub j, voor het plat afdekken van een woning of een dakhelling minder dan 30 graden;

7.4.5 afstand erker tot openbaar gebied

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 7.3.2 sub a, voor het verkleinen van de afstand tot het openbare gebied, met dien verstande dat de afstand niet minder mag bedragen dan 2,5 m.

