

Plan: Spoorverdubbeling Wehl - 2013
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0222.R50B225A-0003

Artikel 7 Woongebied - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Woongebied - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en aaneengebouwde woningen;
- b. tuinen en erven;
- c. verkeer, verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting;
- d. waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;
- e. ondergrondse afvalcontainers, verhardingen en parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;

en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming Woongebied - 2 worden gebouwd.

7.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen op gronden met de bestemming Woongebied - 2 gelden de navolgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' en 'minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)' gelden de weergegeven maten;

voor vrijstaande woningen:

- b. het hoofdgebouw dient met de voorgevel op minimaal 3 m achter de voorste perceelsgrens te worden geplaatst, waarbij de voorgevel minimaal 0,50 m moet verspringen ten opzichte van de naastgelegen woning indien deze reeds vergund is;
- c. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen moet minimaal 3 m bedragen;
- d. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 15 meter bedragen;

voor twee-onder-een-kap woningen:

- e. het hoofdgebouw dient met de voorgevel op minimaal 3 m achter de voorste perceelsgrens te worden geplaatst, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. de voorgevel moet minimaal 0,50 m verspringen ten opzichte van de voorgevel van de naastgelegen woning, niet zijnde de andere helft van de twee-onder-een-kap woning, indien deze reeds vergund is
 2. de situering van de voorgevel van de eerst vergunde twee-onder-een-kap woning is bepalend voor de situering van de voorgevel van de andere helft van de twee-onder-een-kap woning;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens aan de niet aangebouwde zijde moet minimaal 4 m bedragen;
- g. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 15 m bedragen;

voor aaneengebouwde woningen:

- h. het hoofdgebouw dient met de voorgevel op minimaal 3 m achter de voorste perceelsgrens te worden geplaatst, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. de voorgevel moet minimaal 0,50 m verspringen ten opzichte van de voorgevel van de naastgelegen woning, niet zijnde de overige aaneen te bouwen woning in dezelfde rij en deze reeds vergund is;
 2. de situering van de voorgevel van de eerst vergunde aaneengebouwde woning is bepalend voor de situering van de voorgevel van de overig aaneen te bouwen woningen in dezelfde rij;
- i. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens aan de niet aangebouwde zijde moet minimaal 3 m bedragen;
- j. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 13 m bedragen.

7.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen op gronden met de bestemming Woongebied - 2 gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte op het bouwperceel mag maximaal 100 m² per woning bedragen, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceelsgedeelte minus de oppervlakte van het hoofdgebouw, niet meer bedraagt dan 50 %;
- b. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend vanaf 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd;
- c. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; indien wordt aangebouwd aan de woning, geldt de hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van die woning, vermeerderd met 0,30 m;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op gronden met de bestemming Woongebied - 2 gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 2 m bedragen; indien geplaatst vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen
- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a, mag de bouwhoogte van:
 1. speeltoestellen, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 6 m bedragen; indien geplaatst vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag de bouwhoogte van speeltoestellen maximaal 3 m bedragen;

2. antennes achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 15 m bedragen; indien geplaatst vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag de bouwhoogte maximaal 6 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een overkapping mag maximaal 20 m² bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 7.2, op gronden met de bestemming Woongebied - 2 nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de situering van het hoofdgebouw op de kavel;
- b. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- c. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
- d. de afmetingen van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van bouwwerken;
- f. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op het eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Overkappingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.3 sub b voor het bouwen van een overkapping naast of vóór de woning, onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte maximaal 20 m² mag bedragen;
- b. de oppervlakte eenmalig niet meetelt met de onder 7.2.3 sub a genoemde oppervlaktenorm;
- c. het deel van het bouwperceel gelegen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw én tot 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw voor niet meer dan 50% wordt bebouwd;
- d. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen; indien wordt aangebouwd aan een bijgebouw geldt de goothoogte van dat bijgebouw als maximale bouwhoogte;
- e. de overkapping aan maximaal drie zijden is gesloten met wanden een bestaand gebouw of een ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding.

7.4.2 Erker/toegangspartij

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.3 sub b voor het uitbreiden van de woning aan de voorzijde met een erker of een toegangspartij, onder voorwaarden dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag worden dan de hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van de woning, vermeerderd met 0,30 m;
- b. de breedte maximaal 50 % van de breedte van de voorgevel van de woning mag bedragen;
- c. de diepte maximaal 1,5 m mag bedragen.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven

Een als zodanig bestemde woning, inclusief eventueel aanwezige aangebouwde bijgebouwen, mag mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep (vrij beroep inbegrepen) of bedrijf, onder de voorwaarde dat:

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
 1. niet meer dan 50 m² mag worden gebruikt ten dienste van het aan huis gebonden beroep of bedrijf; in geval van een zogenaamd vrij beroep geldt geen oppervlaktenorm en mag maximaal 40 % worden benut van de totale vloeroppervlakte van de woning inclusief aangebouwde bijgebouwen, die voor woondoeleinden mogen worden gebruikt;
- b. het medegebruik in het aangebouwde bijgebouwen beperkt blijft tot maximaal 3 m achter het hoofdgebouw en de afstand tussen een aangebouwd bijgebouw en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt;

- c. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
- d. degene die het aan huis gebonden beroep of bedrijf uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- e. slechts bedrijven of beroepen aan huis toelaatbaar zijn, die behoren tot de categorieën 1 en 2 van de als bijlage 4 bijgevoegde 'Staat van bedrijfsactiviteiten bij de bestemming Wonen', dan wel beroepen of bedrijven aan huis die naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen zijn met de in deze categorieën genoemde bedrijven en beroepen;
- f. geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
- g. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop (als ondergeschikte nevenactiviteit) van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het beroep of bedrijf aan huis;
- h. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- i. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- j. alleen onverlichte reclame-uitingen met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m² zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m moet bedragen;
- k. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht ten behoeve van de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- l. vrijstaande bijgebouwen niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

7.5.2 Aangebouwde bijgebouwen

Aan de woning gebouwde bijgebouwen mogen tot maximaal 3 m achter het hoofdgebouw worden gebruikt ten behoeve van de uitbreiding van de woonfunctie, onder voorwaarde dat de afstand tussen de als zodanig gebruikte ruimte en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt.

7.5.3 Vrijstaande bijgebouwen

Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Aangebouwde bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.5.1 sub c voor het gebruik van een aangebouwd bijgebouw voor een aan huis gebonden beroep (vrij beroep inbegrepen) of bedrijf en van het bepaalde in lid 7.5.2 voor het gebruik van een aangebouwd bijgebouw ten behoeve van de uitbreiding van de woonfunctie tot een afstand tot minimaal 3 m tussen het aangebouwde bijgebouw en de van de weg afgekeerde perceelsgrens, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de achterzijde en ter hoogte van de (geplande) aanbouw grenst aan (openbaar) gebied waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.