

Artikel 21 Woongebied - bestemmingsplan Vleuterweide

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden bedrijf dan wel een bed & breakfast in de vorm van:
 1. grondgebonden woningen;
 2. gestapelde woningen;
 3. bijzondere woonvormen.
- b. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, water, waterbeheer, waterberging, tuinen, erven en terreinen.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Hoofdgebouwen

- a. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding daartoe is aangegeven;
- b. De maximale bebouwingsoppervlakte voor het bouwen van een hoofdgebouw mag per bouwperceel niet meer bedragen dan:
 1. 65% bij een bouwperceel met een oppervlakte minder of gelijk aan 200m²;
 2. 60% bij een bouwperceel met een oppervlakte van meer dan 200m², maar minder of gelijk aan 300m²;
 3. 50% bij een bouwperceel met een oppervlakte van meer dan 300m², maar minder of gelijk aan 400m²;
 4. 40% bij een bouwperceel met een oppervlakte van meer dan 400m².
- c. De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan:
 1. 24 meter: voor gestapelde woningen en (gestapelde) woningen boven horeca, dienstverlening en/of maatschappelijke voorzieningen en voor bijzondere woonvormen, met uitzondering van het gebied omsloten door het tracé van de Romeinse weg en de Zandweg;
 2. 12 meter: voor gestapelde woningen en (gestapelde) woningen boven horeca, dienstverlening en/of maatschappelijke voorzieningen en voor bijzondere woonvormen, binnen het gebied omsloten door het tracé van de Romeinse weg en de Zandweg;
 3. 12 meter: voor grondgebonden woningen;
 4. 12 meter: voor horeca, dienstverlening, bedrijfsdoeleinden en maatschappelijke voorzieningen.
- d. Voor het realiseren of wijzigen van een geluidsgevoelige bestemming dient vast te staan dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde), ingevolge het besluit Hogere waarde met inachtneming van de in dit besluit gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt.
- e. Na realisering van de woonbebouwing mogen bouwhoogte, kapvorm, nokrichting en bouwprofiel van de woning respectievelijk het woongebouw slechts worden gewijzigd voor zover de wijzigingen reeds als optie zijn opgenomen in de onherroepelijke omgevingsvergunning, op grond waarvan de woonbebouwing is gerealiseerd.
- f. In afwijking van het bepaalde in artikel 21.2.1 lid c mag slechts worden gebouwd binnen een belemmeringshoek van 20 graden ten opzichte van woningen die voor 2002 gebouwd zijn.

21.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. Bij een hoofdgebouw zijn bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten toegestaan die zonder omgevingsvergunning kunnen worden verricht.
- b. Aangebouwde bijbehorende bouwwerken en open veranda's aan de voorgevel zijn toegestaan met een maximum diepte van 2 m.
- c. Bijbehorende bijbouwwerken aan de voorgevel ten behoeve van berging zijn toegestaan met een maximum diepte van 3 m en een maximum breedte van niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel.

21.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 1. 2,5 meter, indien de bouwwerken, geen gebouwen zijnde minder dan 8 meter achter de perceelgrens aan de straatzijde zijn gelegen;
 2. 1 meter, indien het terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn betreft;
 3. 2 meter, indien het overige terreinafscheidingen betreft.
- b. De bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van palen en masten waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken tot een maximum diepte van 6 m voor het realiseren van garages aan de voorgevel.

21.4 Specifieke gebruiksregels

21.4.1 Aan-huis-verbonden bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 60 m², inclusief bijbehorende bouwwerken;
- b. een aan-huis-verbonden bedrijf mag bedrijfsactiviteiten uitvoeren in maximaal categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging en bedrijfsactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist;
- c. er geen sprake is van 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 ruimte.

21.4.2 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

21.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in regel 21.4.1 onder b voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven functiemenging, indien en voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging.