



Gemeente: Veendam
Plannaam: 06BP00012009
Status: Onherroepelijk
Status Datum: 17-02-2010

Artikel 14 Woongebied

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijbouwwolume en met een maximum van 45 m²;
 - c. verkeer en verblijf;
 - d. openbare nutsvoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
- en tevens voor:
- f. groothandel, reparatie-, verhuur-, bouwnijverheid-, en installatiebedrijven, welke wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn naast woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
 - g. bestaande bedrijven voorzover deze niet vallen onder f;
 - h. horeca, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
 - i. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
 - j. dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
 - k. maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
 - l. kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor'.

Onder horeca zijn uitsluitend de bestaande horecavorm en daarmee naar de aard gelijk te stellen vormen begrepen.

Onder bestaande bedrijven worden uitsluitend bedrijven verstaan waarvoor een milieuvergunning is afgegeven of een melding op grond van artikel 8.40 van de Wet milieubeheer is gedaan.

Onder f zijn geen risicovolle inrichtingen begrepen.

De toelaatbaarheid van de in lid 14.1, onder f bedoelde bedrijven met het oog op het woon- en leefklimaat wordt bepaald aan de hand van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven. Bedrijven die wat betreft geur, stof, gevaar en geluid vergelijkbaar zijn met de bedrijven genoemd in categorie 1 zijn zonder meer toelaatbaar.

Het bestaande systeem van ontsluiting door middel van wegen en paden blijft, behoudens verbetering met het oog op de verkeersveiligheid en/of vermindering van geluidsoverlast, gehandhaafd.

Aanvullende voorzieningen blijven beperkt tot de eventuele aanleg van fiets- en/of voetpaden en parkeerstroken, met dien verstande dat van wegen het aantal rijstroken niet meer dan twee mag bedragen.

Onder het doel groenvoorzieningen zijn tevens sierbestrating, fiets- en/of voetpaden, waterpartijen, speelvoorzieningen en dergelijke begrepen.

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep is uitsluitend toelaatbaar voorzover de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. Dit betekent dat:

- a. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven met dien verstande dat een aan huis verbonden beroep niet in een vrijstaand bijbouwwolume mag worden uitgeoefend;
- b. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
- c. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijbouwwolume mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van 45 m²;
- d. degene die het aan huis verbonden beroep uitoefent ook bewoner van de woning dient te zijn.

Het gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving. Dit betekent dat:

- a. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
- b. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, geen detailhandel mag plaatsvinden;

Inhoud
Afdrukken

- c. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- d. reclame-uitingen niet zijn toegestaan met uitzondering van de op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;

14.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van hoofdbouwvolume ten behoeve van wonen, gelden de volgende regels:

1. het hoofdbouwvolume dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
2. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal per bouwperceel. Voorzover het aantal woningen ter plaatse is aangeduid, bedraagt het aantal woningen per bouwvlak ten hoogste dat aantal woningen, ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' worden de woningen gestapeld gebouwd;
3. het hoofdbouwvolume dient te worden geplaatst binnen een strook gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwgrens met een diepte van ten hoogste 15 m, dan wel ten hoogste de diepte van de strook waarbinnen de bestaande woning is gebouwd indien deze meer bedraagt;
4. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdbouwvolume tot die perceelsgrens indien deze minder bedraagt;
- 5 de goot- en bouwhoogte van de gebouwen bedragen niet meer dan de bij de ter plaatse aangeduide bouwklasse behorende goot- en bouwhoogten, zoals in navolgend bouwschema is weergegeven,

Bouwklasse	Maximale goothoogte (m)	Maximale bouwhoogte (m)
a	3,50	9,00
b	6,00	10,00
c		6,00
d		10,00
D3 13 meter		15,00
e		

dan wel niet meer dan de bouw- en goothoogte van het bestaande hoofdbouwvolume indien deze meer bedragen;

6. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
 7. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is.
- b. Voor het bouwen van een bijbouwvolume en overkappingen ten behoeve van wonen, gelden de volgende regels:
1. er dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdbouwvolume te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande bijbouwvolume tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdbouwvolume indien deze minder bedraagt;
 3. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m;
 4. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 50 m² met in achtname van het bepaalde in lid 14.6;
 5. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is;
 6. in afwijking van het gestelde onder 1 tot en met 5 geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - garageboxen' mag worden gebouwd overeenkomstig het gestelde onder d;
 7. in afwijking van het bepaalde onder 3 geldt ter plaatse van de aanduiding '22 wooneenheden' dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 8. in afwijking van het bepaalde onder 4 geldt dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen niet meer dan 80 m² bedraagt indien:
 - er sprake is van een geïntegreerde overkapping en/of;
 - het bouwperceel groter is dan 800 m².
- c. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van bedrijven, horeca, detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk, zorgboerderij en kantoor gelden de volgende regels:
1. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;

2. de oppervlakte aan gebouwen mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
3. de goot- en bouwhoogte van de gebouwen, met uitzondering van dienstwoningen, bedragen niet meer dan de bij de ter plaatse aangeduide bouwklasse behorende goot- en bouwhoogten, zoals in navolgend bouwschema is weergegeven,

Bouwklasse	Maximale goothoogte (m)	Maximale bouwhoogte (m)
a	3,50	9,00
b	6,00	10,00
c		6,00
d		10,00
e		15,00

dan wel niet meer dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedragen;

4. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal per bedrijf. De goot- en bouwhoogte van de dienstwoningen bedragen niet meer dan respectievelijk 4,5 m en 9 m, dan wel niet meer dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedragen. De oppervlakte van de dienstwoning bedraagt niet meer dan 250 m² inclusief de oppervlakte aan bijbouwwolume.

- d. Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:
 1. garageboxen mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - garageboxen';
 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
 3. voorzover de garagebox deel uitmaakt van een bouwperceel behorende bij een woning wordt de oppervlakte niet betrokken bij de in sub b, onder 4 bedoelde gezamenlijke oppervlakte.
- e. Voor het bouwen voor de overige doeleinden geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.
- f. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte op tuinen en erven niet meer bedraagt dan 5 m;
 2. ten aanzien van het bouwen van overkappingen ten behoeve van wonen is het bepaalde onder b van toepassing;
 3. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat het hoofdbouwwolume in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de dakhelling in die zin dat deze niet minder dan 40° en niet meer dan 60° dient te bedragen;
- c. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden, indien deze meer dan 2,5 m bedraagt;
- d. de plaats van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- e. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

- het bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
- ontheffing verlenen van het bepaalde in:
- a. lid 14.1 juncto lid 14.2 onder c:
voor de vestiging van bedrijven genoemd in een naast hogere categorie en bedrijven die wat betreft geur, stof, geluid en gevaar daarmee kunnen worden gelijkgesteld;
- b. lid 14.2, sub a onder 4:
ten behoeve een geringere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- c. lid 14.2, sub a onder 7:
voor een geringere dakhelling en/of een platte afdekking of een andere afwijkende dakvorm;
- d. lid 14.2, sub b onder 1 en 2:
- voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,5 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximaal 0,25 m meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m;
 - voor de bouw van een bijbouwvolume en overkappingen voor één van (het verlengde van) de naar de weg of openbaar gebied gekeerde gevels van hoekwoningen, mits:
 - de overschrijding van de bouwgrens niet meer dan 3,5 m bedraagt;
 - de afstand tot de grens van het bouwperceel minimaal 2 m bedraagt;
 - de afstand tot (het verlengde van) de andere naar de weg gekeerde gevel van de hoekwoning minimaal 3 m bedraagt;
 - het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- e. lid 14.2, sub b, onder 2:
tot een afstand van 1 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdbouwvolume;
- f. lid 14.2, sub b onder 4:
tot een vergroting van de oppervlakte met maximaal 30 m²;
- indien op het perceel niet vergunningvrij mag worden gebouwd, mits geen afbreuk wordt gedaan van de karakteristieke ruimtelijke waarden van het perceel, de bebouwing en/of het beschermd stadsgezicht;
- g. lid 14.2, sub b, onder 4:
tot een maximale oppervlakte van 150 m² bij voormalige agrarische bedrijven ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, mits de oppervlakte van deze gebouwen niet meer bedraagt dan de oppervlakte van de woning op hetzelfde bouwperceel;
- h. lid 14.2, sub c, onder 2:
tot een vergroting van 25 % van de bestaande oppervlakte.

14.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen het gebruiken van een vrijstaand bijbouwvolume ten behoeve van woonfuncties;

14.6 Ontheffing van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de gebruiksregels voor het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf voor kleinschalige activiteiten, met dien verstande dat voor het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten de volgende criteria in acht dienen te worden genomen:
1. de woonfunctie moet in overwegende mate worden gehandhaafd, dit betekent dat:
 - a. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 - b. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
 - c. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijbouwvolume mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 45 m²;
 - d. degene die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning dient te zijn;
 2. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of de buurt. Dit betekent dat:
 - a. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;

- b. geen ontheffing wordt verleend aan bedrijven die vergunningplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
 - c. bedrijfsactiviteiten bovendien uitsluitend zijn toegestaan indien deze voorkomen in het bij deze regels behorende overzicht of daarmee zijn gelijk te stellen;
 - d. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;
 - e. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 - f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan met uitzondering van de op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor de vestiging van bedrijven genoemd in een naast hogere categorie en bedrijven die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen, al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, geluid en gevaar kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven genoemd in categorie 1 uit de Staat van bedrijven.

14.7 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduidingen 'bedrijf', 'horeca', 'detailhandel', 'dienstverlening' en/of 'maatschappelijk' de bestemming te wijzigen in die zin dat de ter plaatse aangegeven aanduidingen 'bedrijf', 'horeca', 'detailhandel', 'dienstverlening' en/of 'maatschappelijk' vervallen met dien verstande dat:
1. het bepaalde in artikel 14 ten aanzien van wonen van overeenkomstige toepassing is;
 2. een toename van het aantal woningen moet passen binnen het gemeentelijk en provinciaal volkshuisvestingsbeleid;
 3. in geval van geheel of gedeeltelijke nieuwbouw mag worden afgeweken van het bouwvlak en/of de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 4' de bestemming te wijzigen in die zin dat op de gronden woningen kunnen worden gebouwd, met dien verstande dat:
1. het aantal woningen moet passen binnen het gemeentelijk en provinciaal volkshuisvestingsbeleid;
 2. zorg dient te worden gedragen voor een goede stedenbouwkundige inpassing;
 3. ten aanzien van het bouwen aansluiting wordt gezocht bij het bepaalde in lid 14.2 ten aanzien van wonen, met dien verstande dat de woningen vrijstaand of aaneen worden gebouwd en de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 11 m.
- c. Bij de voorbereiding van de onder a en b bedoelde wijzigingsbevoegdheden zal, voorzover noodzakelijk, onderzoek worden verricht naar de aspecten geluid, veiligheid, bodem, water, archeologie, ecologie, luchtkwaliteit en overige relevante milieutechnische aspecten.