



Adres:	Dr. Philipsstraat 16, 6431EE Hoensbroek	Gemeente:	Heerlen
Buurt:	Mariarade-Zuid	Waterschap:	Waterschap Limburg
Wijk:	Wijk 11 Mariarade	Provincie:	Limburg
Type plan:	bestemmingsplan	Planidn:	NL.IMRO.0917.BP010400W000001-0401
Hoofdgroep:	wonen	Planstatus:	vastgesteld
Naam:	Wonen	Plandatum:	27-09-2017
Dossierstatus:	deels onherroepelijk in werking	Verwijzing:	bestemmingsregels
Bouw:	twee-aaneen		

Regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 14 Wonen

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Doeleinden

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden; en
- b. tuin.

en daarnaast geldt dat:

- c. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' uitsluitend op de begane grond detailhandel is toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' uitsluitend op de begane grond dienstverlening is toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dienstverlening' uitsluitend op de begane grond maatschappelijke dienstverlening is toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' zijn, met inachtneming van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, uitsluitend op de begane grond bedrijven van categorie 2 of lager toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' op de begane grond horeca tot en met categorie 2 is toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' op de begane grond horeca tot en met categorie 3 is toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf' een kinderdagverblijf is toegestaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' garageboxen zijn toegestaan;
- l. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur' is kamerverhuur toegestaan.

14.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

- a. woningen;
- b. aanbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. verhardingen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- g. overige bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming en met inachtneming van de volgende bepalingen.

14.2.1 Bebouwingsoppervlakte

Maximaal 60% van het bouwperceel mag worden bebouwd mits de volgende oppervlaktes niet worden overschreden:

Oppervlakte bouwperceel Maximaal bebouwbare oppervlakte

kleiner dan 750 m² 200 m²

750 m² tot en met 1.000 m² 250 m²

groter dan 1.000 m² 300 m²

Tenzij ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander bebouwingspercentage of ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' een andere oppervlakte per bouwperceel is aangegeven.

14.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende eisen:

- a. woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen binnen het bouwvlak uitsluitend aaneengebouwde woningen worden gebouwd;

Handwritten signature

- c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen binnen het bouwvlak uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen binnen het bouwvlak uitsluitend halfvrijstaande woningen worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen binnen het bouwvlak uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' mag één woonwagen worden gebouwd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio' zijn uitsluitend patio's toegestaan;
- h. het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding;
- i. goot- en bouwhoogte, 7,00 meter respectievelijk 12,00 meter tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' een andere hoogte is aangegeven;
- j. het maximale bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt 100%, met inachtneming van het bepaalde in 14.2.1.

14.2.3 Kamerverhuur

Het aantal kamers mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal kamers'.

14.2.4 Aanbouwen

Voor het bouwen van aanbouwen gelden de volgende eisen:

- a. situering, binnen het bestemmingsvlak en tenminste 3,00 meter achter de voorgevellijn, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. goothoogte, maximaal 4,00 meter, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende goothoogte' waar de maximum goothoogte 6 meter bedraagt;
- c. bouwhoogte, maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw;
- d. oppervlakte, met inachtneming van het bepaalde in 14.2.1.

14.2.5 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende eisen:

- a. situering, binnen het bestemmingsvlak en tenminste 3,00 meter achter de voorgevellijn;
- b. goothoogte, maximaal 4,00 meter;
- c. bouwhoogte, maximaal 6,00 meter;
- d. oppervlakte, met inachtneming van het bepaalde in 14.2.1.

14.2.6 Garageboxen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' mogen garageboxen worden gebouwd;
- b. goot- en bouwhoogte, maximaal 3,50 meter;
- c. het maximale bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak bedraagt 100%.

14.2.7 Erkers

Voor het bouwen van erkers geldende volgende eisen:

- a. situering, binnen het bestemmingsvlak, waarbij:
 - 1. de afstand van een erker tot de naar de weg gekeerde perceelgrens minimaal 2,00 meter moet bedragen;
 - 2. de diepte van een erker niet meer dan 1,5 m mag bedragen, en
 - 3. de breedte van een erker niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de gevel van de woning waaraan de erker gebouwd wordt;
- b. bouwhoogte, de bouwhoogte van een erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning waaraan de erker gebouwd wordt.

14.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

- a. de bouwhoogte van erfscheidingen bedraagt voor de voorgevellijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevellijn maximaal 2,00 meter;
- b. ten aanzien van overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3,50 meter;
 - 2. de overkapping dient op een afstand van ten minste 1,00 meter achter de voorgevellijn te worden gebouwd;
 - 3. voor de oppervlakte dient het bepaalde in 14.2.1 in acht te worden genomen;
- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is een overkapping toegestaan met een maximale bouwhoogte van 20,00 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3,00 meter.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Afwijkingsbevoegdheden



Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 14.2 ten behoeve van:

- a. de uitbreiding van een woning over twee bouwlagen;
- b. de sloop en daaropvolgende nieuwbouw van een woning binnen hetzelfde bouwperceel.

14.3.2 Voorwaarden uitbreiding woning over twee lagen

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 14.3.1, onder a. kan slechts worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12,00 meter;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 7,00 meter;
- c. de bouwdiepte van het totale hoofdgebouw bedraagt maximaal:
 - 1. 10,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
 - 2. 12,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 - 3. 15,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- d. de afstand tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 5,00 meter;
- e. de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
 - 1. aan één zijde minimaal 3 meter ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 - 2. minimaal 3,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. de milieusituatie, en
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

14.3.3 Voorwaarden sloop en nieuwbouw binnen hetzelfde bouwperceel

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 14.3.1, onder b. kan slechts worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12,00 meter;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 7,00 meter;
- c. de bouwdiepte van het totale hoofdgebouw bedraagt maximaal:
 - 1. 10,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
 - 2. 12,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 - 3. 15,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- d. de afstand tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 5,00 meter;
- e. de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
 - 1. aan één zijde minimaal 3,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 - 2. minimaal 3,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- f. het hoofdgebouw wordt in de voorgevelrooilijn gebouwd of:
 - 1. maximaal 2,00 meter achter de voorgevelrooilijn ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
 - 2. maximaal 5,00 meter achter de voorgevelrooilijn ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 - 3. maximaal 5,00 meter achter de voorgevelrooilijn ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. de milieusituatie, en
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

14.4 Specifieke gebruiksregels

14.4.1 Aan huis gebonden beroep

Ten aanzien van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep gelden de volgende bepalingen:

- a. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan in de woning en de bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van overkappingen;
- b. de woonfunctie van het betreffende perceel blijft in overwegende mate behouden.

14.4.2 Gebruik bijgebouw

Een bijgebouw wordt niet gebruikt als zelfstandige of niet-zelfstandige woonruimte.

14.5 Afwijken van de gebruiksregels

Wettelijk vastgesteld

14.5.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 14.1 ten behoeve van het gebruik van de woning en de bijbehorende aan en bijgebouwen voor de uitoefening van consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten;

14.5.2 Voorwaarden consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 14.5.1 onder a., kan slechts worden verleend indien:

- a. de dienstverlenende bedrijfsactiviteit het bedrijfsmatig verlenen van diensten betreft;
- b. de ambachtelijke bedrijfsactiviteit het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen alsook het - als ondergeschikte activiteit - verkopen en/of leveren van goederen die verband houden met het ambacht betreft;
- c. de woonfunctie van het betreffende pand in overwegende mate behouden blijft, hetgeen ondermeer inhoudt dat in totaal maximaal 30% van de grondvloeroppervlakte, maar nooit meer dan 80 m² mag worden gebruikt;
- d. het een eenmanszaak betreft;
- e. het geen detailhandelsactiviteiten betreft, tenzij deze van ondergeschikte aard zijn;
- f. er geen onevenredige hinder wordt toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
- g. het geen bedrijfsactiviteit betreft die onder de categorieën B of C van het Activiteitenbesluit valt, tenzij er geen overlast voor de omgeving op zal treden;
- h. de bedrijfsactiviteit geen onevenredige hinder voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden geeft;
- i. de bedrijfsactiviteit niet zodanig verkeersaantrekkend is, dat er verkeersoverlast ontstaat, of dat verkeersmaatregelen, zoals het creëren van extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
- j. aan of bij de woning geen grote bedrijfs- of reclameborden (groter dan 0,5 m) worden bevestigd of geplaatst;
- k. degene die de bedrijfsactiviteit verricht bewoner van de woning in kwestie is.

14.6 Wijzigingsbevoegdheid

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' kunnen door burgemeester en wethouders de aanduidingen 'bouwvlak', 'aaneengesloten', 'twee-aaneen' en 'vrijstaand' en de direct daarmee samenhangende functieaanduidingen worden verwijderd, met dien verstande dat:

- a. een termijn van vijf jaar is verstreken na het moment dat dit plan onherroepelijk is geworden;
- b. gedurende die periode op de afzonderlijke bouwpercelen geen woning is of woningen zijn gerealiseerd of is gestart met de realisatie;
- c. indien een omgevingsvergunning of omgevingsvergunningen voor het bouwen van de woning of woningen is c.q. zijn verleend, deze is c.q. zijn ingetrokken.