

Naam van het plan: Sint-Michielsgestel Oost

Artikel 4 Woondoeleinden 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Woondoeleinden 2' (W2) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. wonen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep;
- b. kantoor, uitsluitend op de begane grond, en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor toegestaan' op de plankaart;
- c. horecabedrijf categorie I tot en met III, uitsluitend op de begane grond, en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca toegestaan' op de plankaart;
- d. een bedrijf, uitsluitend op de begane grond, in de milieucategorie 1 of 2 als bedoeld in bijlage 1 van deze voorschriften, en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf toegestaan' op de plankaart;
- e. opslag van antiek, met dien verstande dat de opslag uitsluitend op de begane grond mag plaatsvinden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag toegestaan' op de plankaart;
- f. instandhouding en bescherming van de op de plankaart als 'rijksmonument', 'gemeentelijke monument' en 'beeldbepalende/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' aangegeven bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

- g. parkeervoorzieningen;
- h. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. groen en groenvoorzieningen;

op de gronden zijn in verband met de bestemming toegelaten:

- j. gebouwen ten behoeve van de onder a t/m e bedoelde doeleinden;
- k. aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de onder a t/m e bedoelde doeleinden;

met de daarbijbehorende:

- l. tuinen en erven;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwvoorschriften

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. nieuwbouw van woonhuizen, uitgezonderd vervangende nieuwbouw, is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nieuw woonhuis toegestaan' op de plankaart;

- c. de op de plankaart als:
 - 1. 'open bebouwing';
 - 2. 'half open bebouwing';
 - 3. 'gestapelde bebouwing'

aangegeven bebouwingskarakteristiek dient te worden aangehouden;

- d. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- e. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- g. de (nok)hoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- h. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor hoofdgebouwen in de vorm van:
 - 1. vrijstaande woningen mogen aan beide zijden niet minder dan 3 m bedragen;
 - 2. half vrijstaande en geschakelde woningen mag aan één zijde niet minder dan 2 m bedragen;
 - 3. aaneengesloten woningen mag alleen bij de eindwoningen niet minder dan 2 m bedragen;

met dien verstande dat bij half vrijstaande en geschakelde bebouwing, die gelegen zijn op een hoekperceel de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens, die naar de weg of het openbare groen is gericht 3 m dient te bedragen;

- i. de dakhelling:

vanaf de maximaal toegestane goothoogte dienen de gebouwen te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet meer mag bedragen dan 60°, met dien verstande dat:

 - 1. tussen de aldus bepaalde (denkbeeldige) maximale contouren van het dak ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer dan 60° en rechtopgaande gevelconstructies, waaronder ook topgevels, zijn toegestaan;
 - 2. overschrijding van de denkbeeldige 60°-lijn is toegestaan voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis, voorzover ze niet meer dan de helft van de breedte van het dakvlak beslaan.

4.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag:
 - 1. op bouwpercelen tot 300 m² niet meer bedragen dan 65 m²;
 - 2. op percelen gelijk aan of groter dan 300 m² niet meer bedragen dan 65 m², vermeerderd met 10% van het aantal vierkante meters dat het perceel groter is dan 300 m², met dien verstande dat het totale oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 250 m²;
- c. de goothoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;

- d. de (nok)hoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan 5,5 m bedragen.

4.2.3 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen mag uitsluitend binnen het bouwvlak;
- b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 3,5 m beneden peil liggen.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de (nok)hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. bij een woonhuis mag één carport worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de voorgevellijn niet mag worden overschreden;
 2. de carport uitsluitend mag worden gebouwd met een plat dak;
 3. de (nok)hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
- c. de (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

4.3 afwijking van de bouwvoorschriften

4.3.1 Mogelijkheden tot afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijking verlenen van:

- a. het bepaalde in 4.2.1 onder b voor de verbouw van een 'rijksmonument', 'beeldbepalende/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' of een 'gemeentelijk monument', tot meerdere woonhuizen dien verstande dat:
 1. de breedte van een woonhuis niet minder dan 5 m bedraagt en de inhoud niet minder dan 250 m³;
 2. onderdelen van woonhuizen en/of bijgebouwen mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:
 - achter de oorspronkelijke achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw moet een aaneengesloten open ruimte aanwezig zijn van ten minste 30 m² groot en ten minste 5 m diep;
 - het bebouwingspercentage achter de achtergevelrooilijn mag niet meer dan 40 bedragen;
 3. indien er sprake is van een milieuhygiënische belemmering, deze belemmering opgeheven dienen te zijn;
 4. het karakter van het boerderijtype, het 'rijksmonument', het 'gemeentelijk monument' of van de 'beeldbepalende/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' behouden dient te blijven;
 5. het inpasbaar is in het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- b. het bepaalde in 4.2.2 onder a voor het oprichten van bijgebouwen en/of aan- en uitbouwen op een afstand van minder dan 3 meter van de voorgevel van het hoofdgebouw, mits:
 1. het bijgebouw en/of aan- en uitbouw past wat betreft situering en af metingen in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;

2. door de bouw van het bijgebouw en/of aan- en uitbouw vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit betekent onder andere dat de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad.

4.3.2 Voorwaarden voor afwijking

De in 4.3.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Gebruiksvoorschriften

4.4.1 Algemeen

- a. Binnen de bestemming 'Woondoeleinden 2' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 1. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van:
 - 45 m² bij bouwpercelen tot 750 m²;
 - 60 m² bij bouwpercelen van 750 tot 1500 m²;
 - 75 m² bij bouwpercelen vanaf 1500 m².
 2. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
 3. detailhandel is niet toegestaan;
 4. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
 5. de activiteit moet milieuhygiënisch inpasbaar zijn in de omgeving;
- b. De ingevolge lid 4.1 toegestane functies 'kantoor', 'horeca', 'bedrijf' en 'opslag van antiek', mogen ter plaatse van de desbetreffende aanduidingen op de plankaart worden gehandhaafd, met dien verstande dat ten behoeve van deze functies de bebouwing met maximaal 10% mag worden uitgebreid;
- c. Voor parkeerplaatsen moet worden uitgegaan van de volgende normering:

woningtype	aantal parkeerplaatsen	aantal parkeerplaatsen op eigen terrein
vrijstaande woning	1,4	1
half vrijstaande en geschakelde woningen	1,4	1

aaneengesloten woningen	1,4	-
gestapelde woningen	1,4	-

4.4.2 Gebruiksverbod

- a. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
- b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld onder a, wordt in ieder geval verstaan onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken:
 - als opslagplaats voor vaten, kisten, oude en nieuwe (bouw)-materialen, afval, puin, grind, brandstoffen, bagger, en grondspecie;
 - als uitstallings- opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan;
 - ten behoeve van een seksinrichting.
- c. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld onder a, wordt in ieder geval verstaan gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te gebruiken of laten gebruiken voor:
 - seksinrichtingen;
 - inrichtingen ten behoeve van het verstrekken van verdovende middelen, vallende onder de Opiumwet.
- d. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld onder a, wordt in ieder geval verstaan bijgebouwen te gebruiken of laten gebruiken voor:
 - bewoning.
- e. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:
 - het opslaan van (bouw)materialen, afval, puin, grind, bagger en grondspecie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
 - de stalling van ten hoogste één toercaravan en/of boot op de bij een woonhuis behorende grond.

4.4.3 afwijking gebruiksverbod

- a. Burgemeester en wethouders verlenen afwijking van het bepaalde in 4.4.2, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijking verlenen van het bepaalde in 4.4.2 en toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits:
 1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 3. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen, aan- en uitbouwen wordt ingepast met een maximale vloeroppervlakte van 80 m²;
 4. het (vrijstaande) bijgebouw is gelegen op een afstand van maximaal 25 m van het woonhuis of de bedrijfswoning.

- c. Burgemeester en wethouders kunnen de afwijking, verleend op grond van het gestelde onder b, intrekken, indien de bij het verlenen van de afwijking bestaande noodzaak voor de zorgbehoevende vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijking verlenen van het bepaalde in 4.4.2, voor de uitoefening van aan-huis-verbonden bedrijven in de woning, aan –en uitbouwen en/ of bijgebouw(en) met dien verstande dat:
1. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
 2. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dit betekent onder meer dat:
 - afwijking alleen wordt verleend voor het vestigen van aan-huis-verbonden bedrijven die niet onder de werking van de Wet Milieubeheer of andere milieuwetgeving vallen, behalve als het desbetreffende gebruik door het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 - vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 - het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 - het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens de gebruiker van de woning is;
 3. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 4. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd ondergeschikte verkoop in verband met het aan-huis-verbonden bedrijf;
 5. activiteiten die in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend, publieksgerichte dienstverlening, zoals kappersbedrijven, niet zijn toegestaan;
 6. ten behoeve van de aan-huis-verbonden bedrijven maximaal 30% van het bruto-vloeroppervlak van de gebouwen in gebruik mag zijn met een maximum van:
 - 45 m² bij bouwpercelen tot 750 m²;
 - 60 m² bij bouwpercelen van 750 m² tot 1500 m²;
 - 75 m² bij bouwpercelen vanaf 1500 m²;

met dien verstande dat, het gezamenlijk oppervlak aan aan-huis-verbonden bedrijven en aan-huis-verbonden beroepen als bedoeld in 4.1, onder a, nooit de bovengenoemde oppervlaktematen mag overschrijden;

- e. Burgemeester en wethouders kunnen afwijking verlenen van het bepaalde in 4.4.2 van dit artikel ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf toegestaan', voor de vestiging van een bedrijf, vermeld in categorie 3 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1), dan wel een bedrijf dat niet in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten is vermeld, met dien verstande dat:
1. het bedrijf binnen en buiten het plangebied geen onevenredige milieubelasting mag opleveren, met name ten aanzien van de in de omgeving gelegen woningen;

2. het bedrijf wat milieubelasting betreft gelijkwaardig is aan de onder de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten vallende bedrijven (gelijkwaardige bedrijven), hetgeen dient te blijken uit door de aanvrager van de afwijking verstrekte gegevens (af te leiden van normale bedrijfsvoering en beschikbare technieken ter wering van hinder en calamiteiten);
3. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: het al dan niet continue karakter van de bedrijfsactiviteit, geluidshinder, geurproductie, stofuitworp, gevaar, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water, verkeersaanpakking.

4.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 4.4.2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.