

Artikel 52: Woongebied - I

52.1. Bestemmingsomschrijving

1. De gronden met de bestemming 'Woongebied - I' zijn bestemd voor woningen, al dan niet in de vorm van appartementengebouwen;
2. Binnen een woning, met uitzondering van een woning in een appartementengebouw, is het uitoefenen van een beroep of bedrijf toegestaan, mits het beroep of bedrijf ondergeschikt is aan de woonfunctie en de woning het uiterlijk aanzien van een woning behoudt. Ten hoogste 30% van de woning mag gebruikt worden voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf, maar nooit meer dan 50 m². De beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat en niet leiden tot een verkeersaantrekkende werking die overlast geeft. Het beroep of bedrijf moet worden uitgeoefend door de bewoner;
3. Binnen de bestemming zijn ook toko's, crèches en kleinschalige sociaal-maatschappelijke voorzieningen toegestaan, voor zover deze geen afbreuk doen aan de woonfunctie van de directe omgeving;
4. Woningen die ten tijde van het van kracht worden van dit ruimtelijk ontwikkelingsplan verblijfsrecreatief of voor een andere functie worden gebruikt, mogen deze functie blijven vervullen;
5. Ter plaatse van de aanduiding 'voorzieningencluster' mogen ook winkels en gebouwen ten behoeve sociaal, maatschappelijke, medische, culturele en educatieve voorzieningen worden gebouwd;
6. Een woongebied bestaat uit meer dan alleen de hiervoor genoemde gebouwen. Bij een woongebied behoren ook wegen, paden, groenvoorzieningen, parken, waterlopen, verhardingen, terreinen, tuinen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen. Deze zijn dan ook toegestaan binnen de bestemming 'Woongebied - I'.

52.2. Bouwvoorschriften

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Woongebied - I' is aan een aantal voorschriften gebonden. Dit zijn:

52.2.1. Gebouwen

- a. Per kavel is één woning toegestaan. Een tweede woning is toegestaan indien de kavel groter dan 700 m² is;
- b. In geval van de bouw van een appartementengebouw geldt dat per appartement een kaveloppervlak van minimaal 220 m² noodzakelijk is;
- c. Een woning of appartementengebouw mag:
 1. een goothoogte hebben die niet hoger is dan de in de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m) aangegeven goothoogte;

2. een bouwhoogte hebben die niet hoger is dan de in de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
 3. alleen vrijstaand worden gebouwd;
 4. op niet minder dan 3 meter van de zijdelings erfgrens of achtererfgrens worden gebouwd en op niet minder dan 5 meter van een voorerfgrens worden gebouwd.
- d. Het totale oppervlak van losstaande gebouwen bij een woning mag niet meer bedragen dan:
- 40 m² bij een kavel kleiner dan 800 m²
 - 60 m² bij een kavel groter dan 800 m² en kleiner dan 1500 m²
 - 80 m² bij een kavel groter dan 1500 m²
- e. Voor losstaande gebouwen bij een woning geldt een maximale bouwhoogte van 5 m;
- f. Bij appartementengebouwen mogen geen losstaande gebouwen ten dienste van de appartementen worden gebouwd;
- g. De totale oppervlakte aan woningen, appartementengebouwen en losstaande gebouwen bij woningen mag niet meer dan het in de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven percentage van de kavel bedragen;
- h. Voor gebouwen ten behoeve van toko's, crèches en kleinschalige sociaal-maatschappelijke voorzieningen gelden dezelfde bouwvoorschriften als voor de woningen;
- i. Een gebouw ten behoeve van de in lid 5 van de bestemmingsomschrijving genoemde functies mag:
1. een goothoogte hebben die niet hoger is dan de in de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte;
 2. een bouwhoogte hebben die niet hoger is dan de in de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
 3. alleen vrijstaand worden gebouwd;
 4. op niet minder dan 3 meter van de zijdelings erfgrens of achtererfgrens worden gebouwd en op niet minder dan 5 meter van een voorerfgrens worden gebouwd.
- j. In afwijking van het bepaalde onder a t/m i mogen gebouwen overeenkomstig de bestaande situatie worden gebouwd, indien de in dit artikel aangegeven hoogten, afstanden en oppervlaktes beperkend zijn ten opzichte van deze bestaande situatie.

52.2.2. *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. Een terreinafscheiding mag:
1. een bouwhoogte van maximaal 2 meter hebben als deze zich aan de achterzijde van een woning bevindt;
 2. een bouwhoogte van maximaal 2 meter hebben als deze zich naast de woning bevinden en niet dicht bij een weg komt dan de naar de weg gekeerde gevels van de woning of het verlengde van deze gevels;
 3. een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter hebben als deze zich tussen een weg en de gevels van een woning of het verlengde hiervan bevindt.
- b. Een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, anders dan een terreinafscheiding mag een bouwhoogte van maximaal 5 meter hebben.

52.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

52.3.1. Uitzonderingen

Het is in bijzondere gevallen mogelijk om een woning of een losstaand gebouw bij een woning dichterbij een erfgrans te bouwen. In Rincon (met uitzondering van Subi-Rincon) is het mogelijk om de goot- en bouwhoogte van de woningen met een toegestane goothoogte van 3 meter en een toegestane bouwhoogte van 6 meter te vergroten.

52.3.2. Voorwaarden

Dit kan als het Bestuurscollege hiervoor een vrijstelling verleent. Zij kan dit alleen doen, als zij van mening is dat hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Een gebouw mag niet dichterbij 2 meter vanaf een erfgrans worden gebouwd. De vrijstelling voor het hoger bouwen in Rincon mag niet leiden tot een afwijking van meer dan 3 meter ten opzichte van de maximale goot- en bouwhoogte.

52.4. Sloopvergunning

50.3.1. Voorwaarden

Sommige gebouwen mogen niet geheel of gedeeltelijk worden gesloopt. Het betreft hier de gebouwen die zijn aangeduid als 'beschermingswaardig'. Deze gebouwen mogen alleen worden gesloopt als daarvoor een vergunning is verleend door het Bestuurscollege. Zij kan alleen een vergunning verlenen als:

- a. de karakteristieke hoofdvorm van het gebouw niet meer bestaat en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet in stand is te houden;
- c. het om een deel of delen van een gebouw gaat/gaan die op zichzelf niet karakteristiek zijn en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

52.5. Wijziging

52.5.1. Wijzigingsbevoegdheden

Het Bestuurscollege is bevoegd deze bestemming te wijzigen voor:

- verblijfsrecreatieve voorzieningen;
- sociaal, maatschappelijk, educatieve, medische en culturele voorzieningen;
- het toevoegen van een aanduiding 'voorzieningencluster'
- een snack of een minimarket;

52.5.2. Verblijfsrecreatie

Het Bestuurscollege kan deze bestemming wijzigen indien een initiatief voor de bouw van gebouwen ten behoeve van de verblijfsrecreatie wordt ingediend. In dit geval kan het ruimtelijk ontwikkelingsplan in overeenstemming worden gebracht met het initiatief en worden gewijzigd. De wijziging kan alleen plaatsvinden indien er geen afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de sociale structuur van het woongebied, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en aan het stedenbouwkundig beeld van de betreffende straat en de omgeving. De te realiseren gebouwen mogen niet hoger zijn dan 9 meter. Op het terrein bij de verblijfsrecreatieve gebouwen moeten voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

52.5.3. Sociaal-, maatschappelijke, educatieve, medische en culturele voorzieningen.

Het Bestuurscollege kan deze bestemming wijzigen indien zich een concreet initiatief voor de bouw van gebouwen ten behoeve van sociaal-, maatschappelijke, educatieve, medische en culturele voorzieningen wordt ingediend. In dit geval kan het ruimtelijk ontwikkelingsplan in overeenstemming worden gebracht met het initiatief. De wijziging kan alleen plaatsvinden indien er geen afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en aan het stedenbouwkundig beeld van de betreffende straat en de omgeving. De te realiseren gebouwen mogen niet hoger zijn dan 9 meter. Op het eigen terrein moeten voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

52.5.4. Voorzieningencluster

Het Bestuurscollege kan deze bestemming wijzigen indien zich initiatieven voordoen voor de bouw van nieuwe voorzieningenclusters. In dit geval kan het ruimtelijk ontwikkelingsplan in overeenstemming worden gebracht met het initiatief en de aanduiding voorzieningencluster worden toegevoegd. De wijziging kan alleen plaatsvinden indien er geen afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en aan het stedenbouwkundig beeld van de betreffende straat en de omgeving. De te realiseren gebouwen mogen niet hoger zijn dan 9 meter. Er moeten voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.