

ARTIKEL 8 WOONGEBIED (WG)

A. Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor “**WOONGEBIED (WG)**” aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, met de daarbij behorende andere-bouwwerken, tuinen, groenvoorzieningen, verhardingen ten behoeve van verkeer en verblijf zoals woonstraten, waterlopen en -partijen en andere bijbehorende voorzieningen, waaronder waterhuishoudkundige.

B. Bouwvoorschriften

1. Bij het bouwen van gebouwen ten dienste van het wonen zoals bedoeld in lid A van dit artikel moet – met in achtneming van de beschrijving in hoofdlijnen (ARTIKEL 3) – voldaan worden aan de volgende eisen:

- a. per bestemmingsvlak dient het totaal aantal te bouwen woningen overeen te stemmen met het op de plankaart aangegeven minimum en maximum aantal woningen, met dien verstande dat het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage per bouwperceel niet wordt overschreden;
 - b. per bouwperceel is 1 vrijstaande woning toegestaan, met dien verstande dat binnen het bouwvlak dat is voorzien van de aanduiding “maximaal aaneen te bouwen woningen 2” op de plankaart ook halfvrijstaande woningen zijn toegestaan;
 - c. de bouwhoogte van woningen mag **maximaal 10 m₁** bedragen;
 - d. de afstand van een gevel tot een naar de weg gekeerde perceelsgrens dient **minimaal 5 m₁** te bedragen, met dien verstande dat aan een dergelijke gevel een erker is toegestaan met een diepte van maximaal 1,5 m₁ en een hoogte van maximaal 3 m₁;
 - e. aan alle zijden van het bouwperceel dient een strook van **minimaal 3 m₁** vanaf de zijdelingse perceelsgrens vrij te blijven van vergunningplichtige bebouwing, met dien verstande dat voor een bestemmingsvlak met de Almelo Noord Oost 141 aanduiding “maximaal aaneen te bouwen woningen 2” de afstand van hoofdgebouwen tot de niet gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens minimaal 3m₁ dient te bedragen
 - f. het bouwen dient plaats te vinden binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen, met dien verstande dat de bebouwingsgrens mag worden overschreden ten behoeve van een erker, zoals genoemd in lid d;
 - g. de gevelbreedte voor een woning binnen een bestemmingsvlak met de ma¹ aaneen te bouwen woningen 2” mag maximaal is 6,5 meter bedragen hierbij is in afwijking van lid e een aan- en uitbouw aan de zijgevel niet zijnde voor- en/of achtergevel toegestaan met een maximale breedte van 3 meter.
2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden voorts de volgende aanvullende bepalingen:
- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan in 1 bouwlaag, met een goothoogte van maximaal 3,5 m₁ en een nokhoogte van minimaal 1 m onder de nokhoogte van het hoofdgebouw;
 - b. een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping dient minimaal 1 m₁ achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gesitueerd te worden;
 - c. het maximale bebouwingspercentage van het bouwperceel mag door aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden overschreden tot maximaal:
 - I. 25 m²;
 - II. 50 m₂ voor bouwpercelen groter dan 500 m₂;
 - III. 75 m² voor bouwpercelen groter dan 1000 m²;met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen kleiner blijft dan de oppervlakte van het

hoofdgebouw.

3. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 3 m₁;
 - b. de hoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde van) een naar de weg gekeerde gevel bedraagt maximaal 1 m₁;
 - c. de hoogte van overige erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m₁.

C. Afwijkende bouwvoorschriften

1. Voor het bestemmingsvlak dat op de plankaart is voorzien van de aanduiding "afwijkende bouwvoorschriften" gelden, in afwijking van het voorgaande, de volgende bouwvoorschriften:
 - a. in het bestemmingsvlak in kwestie is 1 vrijstaand hoofdgebouw toegestaan binnen het meest noordelijk gelegen bouwvlak;
 - b. in het bestemmingsvlak in kwestie is 1 vrijstaand bijgebouw toegestaan binnen het meest zuidelijk gelegen bouwvlak;
 - c. het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage heeft betrekking op beide bouwvlakken, in die zin, dat beide bouwvlakken maximaal met het aangegeven bebouwingspercentage mogen worden bebouwd;
 - d. voor het hoofdgebouw geldt een maximale bouwhoogte van 10 m₁;
 - e. voor het bijgebouw geldt een maximum van 1 bouwlaag, met een goothoogte van maximaal 3,5 m₁ en een nokhoogte van minimaal 1 m onder de nokhoogte van het hoofdgebouw.

D. Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens, indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de openheid en de onderlinge privacy.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van het uitoefenen van aan huis verboden (bedrijfs)activiteiten indien dit in Almelo Noord Oost noodzakelijk is:
 - a. ter voorkoming van een onevenredige verkeers- en parkeeroverlast; onder onevenredig wordt in ieder geval verstaan dat er in de (verwachte) situatie, gedurende het uitoefenen van het beroep aan huis met méér dan één auto/voertuig een (vrijwel) permanente aanspraak wordt gemaakt op de openbare parkeerruimte in de omgeving.
 - b. ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
 - c. ter voorkoming van het plaatsen van een reclamebord/naambord groter dan 0,3 m².

E. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in ARTIKEL 13 PROCEDURE TEN AANZIEN VAN VRIJSTELLINGEN, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B sub b:
 - a. voor het (ver)bouwen van een vrijstaande woning ten behoeve van de huisvesting van 2 al dan niet zelfstandige huishoudens; mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - I. de te (ver)bouwen woning wordt, c.q. blijft qua uiterlijke verschijningsvorm één vrijstaande woning, met één hoofdingang en een minimale inhoud van 750 m³;
 - II. de uitbreiding van het aantal wooneenheden heeft niet tot gevolg dat het maximum aantal woningen dat op de plankaart in het betreffende bestemmingsplanvlak is aangegeven, wordt overschreden;
 - III. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
 - IV. er wordt geen blijvende onevenredige afbreuk gedaan aan de in het bestemmingsplan beschreven en te beschermen stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied.

F. Specifieke gebruiksvoorschriften

Parkeernorm

1. Voor een bouwperceel groter dan 900 m² dient op eigen terrein gelegenheid te zijn voor het parkeren van minimaal 2 auto's, met dien verstande dat daarbij een garage niet wordt meegeteld;
2. Voor een bouwperceel kleiner dan 900 m² dient op eigen terrein gelegenheid te zijn voor het parkeren van minimaal 1 auto, met dien verstande dat daarbij een garage niet wordt meegeteld

G. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in ARTIKEL 13 PROCEDURE TEN AANZIEN VAN VRIJSTELLINGEN, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid A voor een wijziging in het gebruik van een woning en/of het daarbij behorende bijgebouw, ten behoeve van een aan huis verbonden beroep (met uitzondering van een kindercentrum), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - a. de woonfunctie blijft behouden;
 - b. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen dient beperkt te blijven tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale bruto-vloeroppervlakte van 25% van de brutovloeroppervlakte van de woning en het daarbij behorende bijgebouw, met een maximum van 50 m²;
 - c. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of het daarbij behorende bijgebouw mag niet bestaan uit detailhandel (met uitzondering van kapsalons) en/of horeca en/of prostitutie;
 - d. er dient een directe relatie te bestaan tussen het aan huis verbonden (en uit te oefenen) beroep en de (hoofd)bewoner van de woning;
Almelo Noord Oost
 - e. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag (naar verwachting) geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren of afbreuk doen aan de beleving van de woonomgeving;
 - f. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag er niet toe leiden dat er (naar verwachting) een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat. Onder onevenredig wordt in elk geval verstaan dat er in de (verwachte) situatie, gedurende het uitoefenen van het beroep aan huis, met méér dan 1 auto/voertuig een (vrijwel) permanente aanspraak wordt gedaan op de openbare parkeerruimte in de omgeving.
2. Vrijstelling, zoals bedoeld in lid 1 wordt slechts verleend, indien:
 - a. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - b. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in het bestemmingsplan beschreven en te beschermen stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
 - c. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

H. Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, met in achtneming van het bepaalde in ARTIKEL 14 PROCEDURE WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN, ten behoeve van het bestemmingsvlak dat op de plankaart is voorzien van de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid van toepassing" in die zin dat:
 - a. het bestemmingsvlak wordt voorzien van de aanduiding "1 - 6" en "20%", respectievelijk betreffende het minimum - maximum aantal te bouwen woningen en het bebouwingspercentage;
2. Burgemeester en Wethouders maken overigens slechts gebruik van deze wijzigingsbevoegdheid, indien:
 - a. de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast;

- b. er sprake is van een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
- c. een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken wordt voorkomen; onder onevenredig wordt in ieder geval verstaan dat de aangrenzende gronden en bouwwerken niet meer gebruikt kunnen worden dan waarvoor deze bedoeld zijn;
- d. de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding worden gewaarborgd.