

Vossenburcht 35, Hurdegaryp



Enkelbestemming
Wonen - C3



Bouwvlak



Enkelbestemming
Tuin

Artikel 47 Wonen – C3 (rijenbouw, meer dan twee aaneen)

47. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – C3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 1. het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. wegen, straten en paden;
- f. water;
- g. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. tuinen, erven en verhardingen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

47. 2. Bouwregels

47. 2. 1. Bouwen van gebouwen **binnen** een bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. de woonhuizen zullen aaneen worden gebouwd;
- b. de gebouwen zullen met ten minste 60% van de breedte van de voorgevel in de voorbouwgrens worden gebouwd;
- c. het aantal te bouwen wooneenheden zal ten hoogste het in het bouwvlak aangegeven aantal bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte zal ten hoogste 12 m bedragen, met dien verstande dat:
 - de goothoogte binnen een afstand van 3 m, gerekend vanuit de voorbouwgrens, ten hoogste 8 m zal bedragen.

47. 2. 2. Bouwen van gebouwen en overkappingen **buiten** een bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande gebouwen zal ten hoogste 12 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 m, gerekend vanuit het verlengde van de voorbouwgrens, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 2. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 2 m, gerekend vanuit de zijdelingse bouwperceelgrens, ten hoogste 3 m zal bedragen;
- b. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 3 respectievelijk 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overkappingen zal ten hoogste 3,5 m bedragen;

- d. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per bouwperceel zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het erf met een maximum van 100 m² bedragen;
- e. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 60 m² bedragen.

47. 2. 3. Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 47.1. onder i. genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorbouwgrens ten hoogste 1 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van masten, niet zijnde antennemasten, en palen ten hoogste 10 m zal bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van antennemasten ten hoogste 15 m zal bedragen.

47. 3. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken als horecabedrijf;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, zodanig dat de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel met dien verstande dat deze oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m².

47. 4. Wijzigingsbevoegdheid

47. 4. 1. Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Wonen - C1', 'Wonen - C2', 'Wonen - C4', 'Wonen - C5' en/of 'Wonen - C6';
- b. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Wonen - A1', 'Wonen - A2', 'Wonen - A3', 'Wonen - A4', 'Wonen - A5', 'Wonen - A6', 'Wonen - B1', 'Wonen - B2', 'Wonen - B3', 'Wonen - B4', 'Wonen - B5' en/of 'Wonen - B6', mits:
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het gebied, waarbij met name wordt uitgegaan van de oppervlakte en de ligging van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- c. de oppervlakte van een aangegeven bouwvlak wordt vergroot, dan wel de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd, mits:
 - 1. de vergroting ten hoogste 25% van de oppervlakte van het bouwvlak zal bedragen;
 - 2. de afstand ten opzichte van de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m zal bedragen;

3. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het gebied, waarbij met name wordt uitgegaan van de oppervlakte en de ligging van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- d. de aanduiding “karakteristiek” wordt aangebracht, indien door verbeterwerkzaamheden, dan wel door veranderde inzichten een niet als karakteristiek aangeduid gebouw (weer) karakteristiek wordt.

47. 4. 2. Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid 47.4.1. bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de landschappelijke waarden, de cultuurhistorische waarden, de archeologische waarden, de natuurwaarden, de verkeersveiligheid, de ontsluitingsituatie, de parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 28 Tuin

28. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. erkers;

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. water;
- h. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. erven en verhardingen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

28. 2. Bouwregels

28. 2. 1. Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- a. een erker zal ten hoogste 1,5 m vanuit de aangrenzende bouwgrens worden gebouwd;
- b. de afstand van een erker tot de zijdelingse bouwperceelgrens zal ten minste 1 m bedragen, tenzij:
 - 1. sprake is van twee aaneen te bouwen erkers voor twee afzonderlijke, aaneen gebouwde woonhuizen;
 - 2. sprake is van een hoekerker of een erker aan de zijgevel van een gebouw, in welk geval de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m zal bedragen;
- c. een erker zal ten hoogste over 50% van de voorgevel worden gebouwd;
- d. de oppervlakte van een erker zal ten hoogste 20 m² bedragen.

28. 2. 2. Voor het bouwen van de in lid 28.1. onder j. genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorbouwgrens ten hoogste 1 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 1 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van masten, niet zijnde antennemasten, en palen ten hoogste 10 m zal bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van antennemasten ten hoogste 15 m zal bedragen.

28. 3. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken als horecabedrijf.

28. 4. Wijzigingsbevoegdheid

28. 4. 1. Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Wonen – A1', 'Wonen – A2', 'Wonen – A3', 'Wonen – A4', 'Wonen – A5', 'Wonen – A6', 'Wonen – A7', 'Wonen – B1', 'Wonen – B2', 'Wonen – B3', 'Wonen – B4', 'Wonen – B5', 'Wonen – B6', 'Wonen – C1', 'Wonen – C2', 'Wonen – C3', 'Wonen – C4', 'Wonen – C5' en/of 'Wonen – C6', alsmede nieuwe bouwvlakken worden aangebracht, mits:

1. de wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot het aanbrengen van nieuwe bouwvlakken uitsluitend betrekking heeft op een wijziging van de oorspronkelijke voorbouwgrens ten behoeve van een veranderende situering van het woonhuis;
2. de oppervlakte van het bouwvlak niet groter wordt dan ten hoogste de oppervlakte van het oorspronkelijke bouwvlak;
3. gebouwen en overkappingen die buiten een bouwvlak mogen worden gebouwd, niet voor de voorbouwgrens worden gebouwd;
4. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak per bouwperceel ten hoogste 100 m² of de in de aanduiding "maximum bebouwd oppervlak (m²)" aangegeven oppervlakte zal bedragen;
5. de afstand ten opzichte van de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m zal bedragen;
6. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
7. rekening wordt gehouden met de structuur en het karakter van de omgeving (dorpskern, dorpsuitlopers of landelijk gebied) en de oppervlakte, de ligging en de afmetingen van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen.

28. 4. 2. Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid 28.4.1. bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de landschappelijke waarden, de cultuurhistorische waarden, de archeologische waarden, de natuurwaarden, de verkeersveiligheid, de ontsluitingsituatie, de parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.