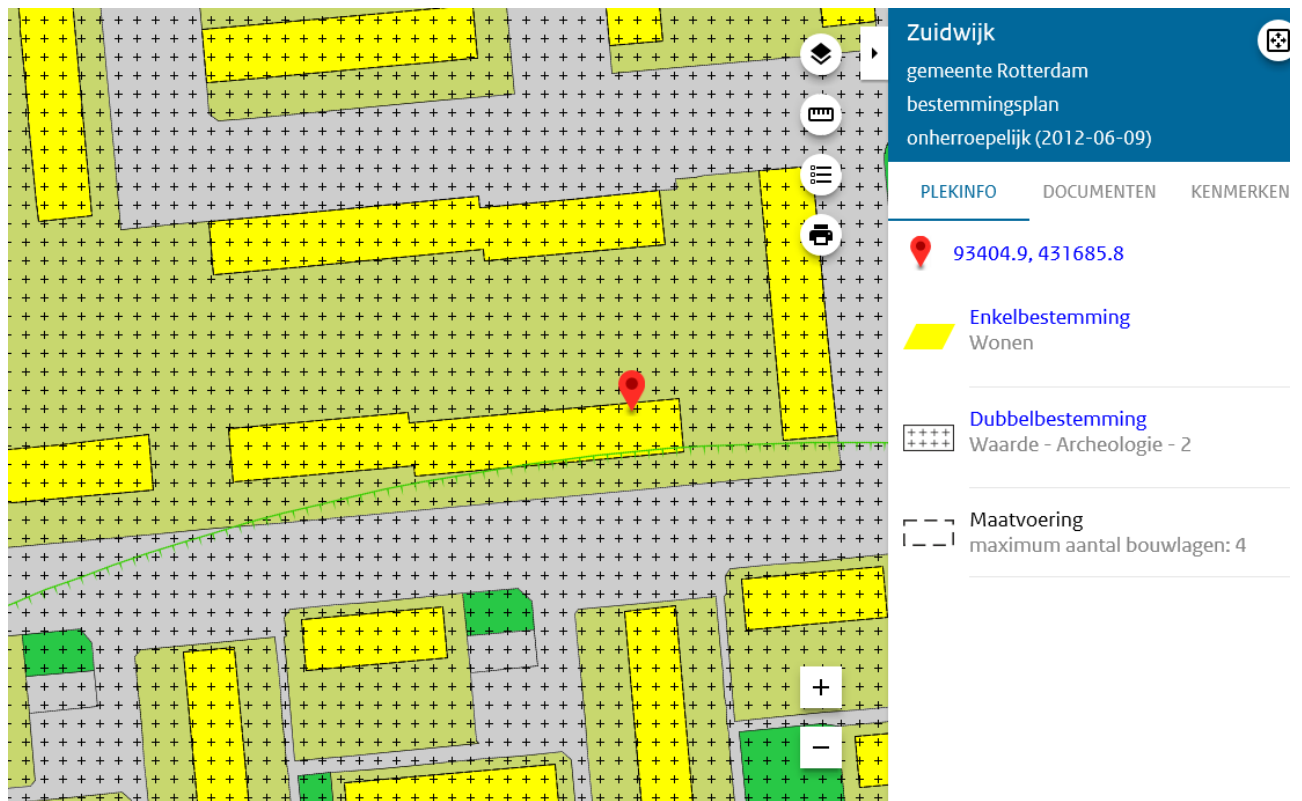


Opgave bestemming: Ellemare 15 te 3085 JN Rotterdam



Bestemming in te zien op internetsite van de gemeente Rotterdam:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/>, danwel de link via <http://www.rotterdam.nl/bouwen> (zie zelftoets)

Artikel 24 Wonen

- **24.1 Bestemmingsomschrijving**
- **24.2 Bouwregels**
- **24.3 Specifieke gebruiksregels**
- **24.4 Afwijking van de gebruiksregels**

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. al dan niet gestapelde woningen, plat afgedekt (met de daarbij behorende inpandige bergingen / garageboxen);
- b. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang", tevens voor een onderdoorgang;
- c. ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - overkraging", tevens voor een overkraging;

- d. "Waarde - Archeologie - 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

Op de voor "Wonen" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

24.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie - 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

24.2.3 Bebouwingsnormen

- a. het maximum toegestane aantal bouwlagen vermeld op de verbeelding, mag niet worden overschreden;
- b. de derde bouwlaag van de woningen aan de Drakenstein dient ten minste 4 meter terug te liggen ten opzichte van de voorgevel, terwijl die aan de Glinthorst en Sandhorst 6 ten minste 3 meter dient terug te liggen; de derde bouwlaag aan de Drakenstein dient bovendien 0,268 meter terug te liggen ten opzichte van de achtergevel;
- c. gebouwen dienen plat te worden afgedekt;
- d. erfafscheidingen mogen niet hoger worden dan 2 meter;
- e. binnen een zone van 230 meter gemeten uit de grens van de bestemming "Verkeer - Wegverkeer" (Oldegaarde) dienen gebouwen te beschikken over ten minste één (nood)uitgang welke afgekeerd is van de Oldegaarde; (nood)uitgangen dienen een goede aansluiting te geven op de bestaande weginfrastructuur.

24.3 Specifieke gebruiksregels

24.3.1 Woningen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten, t.w. kleine kantoren, maatschappelijke voorzieningen (niet geluidsgevoelig), alsmede bedrijven t/m categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;

- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

24.4 Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.3.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.