

Artikel I.2

Hoofdpijnen van beleid, gemeen aan alle bestemmingen

Lid VIII. Overige aspecten

1. Erfbebouwing

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van erfbebouwing is het beleid gericht op:

- het geven van een zo groot mogelijke flexibiliteit en keuzevrijheid ten aanzien van het gebruik en de situering van de te realiseren bebouwing;
- het voorkomen van situaties waarbij door de realisering van erfbebouwing op een perceel de gebruikswaarde en de belevingswaarde van het aangrenzende perceel in onevenredige mate wordt aangetast;
- het behoud of een verbetering van de stedenbouwkundige structuur van het plangebied en het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte;

Uitvoering van dit beleid geschiedt door:

- het geven van toetsingscriteria waaraan bebouwing (aanvragen voor bouwvergunning en meldingen als bedoeld in artikel 42, lid 1, van de Woningwet) dient te voldoen;
- het opstellen van een gedifferentieerd bestemmingsplaninstrumentarium, waarbij onderscheid wordt gemaakt in:
 - a. de mogelijkheid om erfbebouwing als recht te realiseren (directe bouwtitel);
 - b. de mogelijkheid om, op grond van een nadere belangenafweging, nadere eisen te stellen aan erfbebouwing, die op zich als recht gerealiseerd mag worden;
 - c. de mogelijkheid om erfbebouwing eerst na het verlenen van vrijstelling (al dan niet onder voorwaarden) te realiseren, waarbij het besluit dient te worden voorafgegaan door een afweging van de in het geding zijnde belangen;

In het geval van nadere eisen en in het geval van vrijstellingen wordt dus rekening gehouden met de bestaande toestand, met de stedenbouwkundige structuur, met de belangen van bewoners van in de directe nabijheid gelegen percelen en in voorkomende gevallen met verkeersbelangen.

2. Praktijkruimten aan huis gebonden beroepen

Het medegebruik van woningen als bedrijfsruimte is toegestaan, mits de woonfunctie in overwegende mate zal blijven gehandhaafd.

Bij het realiseren van bedrijfsruimte als hierboven bedoeld gelden de volgende randvoorwaarden:

- als bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan praktijkruimten voor vrije (aan huis gebonden) beroepen, en na vrijstellingsverlening door burgemeester en wethouders, bedrijfsactiviteiten genoemd in categorie 1 of 2 van de in de bijlage bij deze voorschriften opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel niet genoemde bedrijven, die gehoord de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu naar de aard gelijk te stellen zijn met de hierboven genoemde bedrijven;
- de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven (met name ingeval de bedrijfsruimte in het hoofdgebouw wordt gerealiseerd);

- de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per woning niet meer mag bedragen dan 20% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 40 m²;
- geen afbreuk mag worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
- de bedrijfsuitoefening dient te geschieden door degene die ter plaatse woonachtig is;
- er mogen geen detailhandels- en horeca-activiteiten plaatsvinden.

Eveneens kan medewerking worden verleend aan de bouw van praktijkruimten bij woningen, binnen de gegeven kaders voor erfbouw (zie onder meer artikel II.3).

Alvorens vrijstelling te verlenen wordt de procedure gevolgd als vermeld in artikel V.3, lid I.