

## **Artikel 30 Wonen**

### **30.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen met daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven, met dien verstande dat:

- a. de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing;
- b. de gronden mede zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**houtsingel**' de gronden mede zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van houtsingels;
- d. de gronden mede mogen worden gebruikt ten behoeve van een landschappelijk ingepast, kleinschalig kampeerterrein;
- e. de gronden mede mogen worden gebruikt ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik en voor bestaand agrarisch gebruik door derden;
- f. per bouwperceel niet meer dan 1 hobbymatige paardenbak voor eigen gebruik is toegestaan met een oppervlak van ten hoogste 800 m<sup>2</sup>, waarvoor geldt dat de afstand tussen de paardenbak en een woning van derden niet minder dan 25 m mag bedragen;
- g. de woning en/of een aan de woning aangebouwd gebouw mede mogen worden gebruikt en verbouwd ten behoeve van bed & breakfast tot een oppervlakte van niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- h. de gronden mede zijn bestemd voor een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat:
  1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 70 m<sup>2</sup>;
  2. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke grondoppervlakte van het hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
  3. buitenopslag niet is toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf aan huis**' op de bestemmingsvlakken gelegen op de volgende adressen tevens de volgende nevenactiviteiten zijn toegestaan tot de aangegeven oppervlakte in m<sup>2</sup>:

Bovenweg 1 - Grootegast	manege	1.100
Dijkstreek 7 - Niekerk	Interieurbouw, verkoop via internet, showroom maximaal 60 m <sup>2</sup>	bestaand
Hoendiep zz 7 - Oldekerk	kleinschalige handelsonderneming excl buitenopslag	200
Jouwer 12 - Sebaldeburen	timmerbedrijf, mits binnen milieucategorie 2, zonder buitenopslag	inpandig
Leidijk 13 - Opende	elektrotechnisch bedrijf	140
Millinghaweg 17 - Niekerk	hovenier	200
Millinghaweg 48-50 - Niekerk	parkeren/stalling 1 vrachtwagen	200
Provincialeweg 8 - Doezum	verkooppunt bloemen, planten en diervoeders	bestaand
Provincialeweg 168 - Opende	kraanverhuur, mechanisatie, loonbedrijf zonder buitenopslag	200
Scheiding 61 - Opende	geluidsopnamestudio	bestaand

Peebos 7 - Opende	koffie/theetuin met bijbehorende voorzieningen ten behoeve van de verkoop van thee, koffie, frisdrank, ijs en licht alcoholische dranken	bestaand
Provinciale weg 131 - Doezum	garagebedrijf met uitstallingen en verkoop van auto's	aanduiding 'garage'
Jouwer 12 - Sebaldeburen	timmerbedrijf	bestaand

- j. ter plaatse van de aanduiding '**wonen uitgesloten**' geen woonhuis is toegestaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen wordt nagestreefd, zoals die per adres zijn beschreven in bijlage 1 bij de toelichting.

## 30.2 Bouwregels

Op de voor '**Wonen**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

### 30.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie en van het bepaalde in **Artikel 47 Algemene bouwregels**.

Ter plaats van de aanduiding "karakteristiek" gelden de volgende bouwregels:

- een karakteristieke hoofdvorm zal binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" worden gebouwd;
- de oppervlakte, goothoogte en dakhelling van een karakteristieke hoofdvorm zal ten minste en ten hoogste de bestaande oppervlakte, goothoogte en dakhelling bedragen.

### 30.2.2 Hoofdgebouwen in casu woonhuizen

Voor hoofdgebouwen in casu woonhuizen gelden de volgende regels:

- per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 woonhuis worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**' het aantal woonhuizen niet meer dan het aangegeven aantal mag bedragen en waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden**' het aantal aaneen te bouwen woningen niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal en dat de aangebouwde woonhuizen niet mogen worden vervangen door vrijstaande woonhuizen;
- het woonhuis wordt gebouwd binnen een zone van 20 m diep, gemeten vanuit de voorgevel zoals die bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan of het verlengde daarvan;
- de grondoppervlakte mag niet meer bedragen dan 120 m<sup>2</sup>;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 m;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m;
- de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;

- g. in afwijking van het bepaalde **onder b** geldt dat indien op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een gebouw aanwezig was dat voor een diepte van meer dan 20 m als woonhuis werd gebruikt, deze grotere diepte als maximale zone, gemeten vanaf de voorgevel geldt;
- h. in afwijking van het bepaalde **onder c tot en met f** geldt, indien een grotere oppervlakte, een hogere goothoogte, een hogere bouwhoogte of een andere dakhelling aanwezig is op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan voor hoofdgebouwen die niet zijn genoemd in Bijlage 5 Lijst niet-karakteristieke panden, dat deze oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte of dakhelling voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw als maximale oppervlakte, maximale goothoogte, maximale bouwhoogte en minimale of maximale dakhelling geldt;
- i. in afwijking van het bepaalde **onder c tot en met f** geldt voor hoofdgebouwen genoemd in Bijlage 5 Lijst niet-karakteristieke panden, dat de bestaande oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte, kapvorm of dakhelling voor dat hoofdgebouw en voor uitbreidingen van dat hoofdgebouw als oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte, kapvorm en dakhelling geldt.

### 30.2.3 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor een aanbouw, een uitbouw en een bijgebouw gelden de volgende regels:

- a. de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 2 m bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>, indien en voor zover geen ontheffing is verleend als bedoeld in **30.4.1 onder d** ten behoeve van het onderbrengen van de oppervlakte van hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen in één bouwmassa;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 130 m<sup>2</sup>, indien en voor zover geen ontheffing is verleend als bedoeld in **30.4.1 onder d** ten behoeve van het onderbrengen van de oppervlakte van hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen in één bouwmassa;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 180 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat indien nevenactiviteiten zijn toegestaan, de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan de in **30.1** genoemde oppervlakte;
- e. voorzieningen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein mogen uitsluitend worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing;
- f. de goothoogte van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 5,5 m bedragen;
- h. in afwijking van het bepaalde in **a tot en met g** geldt, indien een kleinere afstand, een hogere bouwhoogte, een hogere goothoogte aanwezig is op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, deze afstand, bouwhoogte, goothoogte als minimale afstand, maximale bouwhoogte en maximale goothoogte geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw;

- i. in afwijking van het bepaalde **onder a** geldt ter plaatse van de aanduiding '**wonen uitgesloten**' dat geen relatie met de voorgevel van het woonhuis is vereist.

#### 30.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen.

### 30.3 **Nadere eisen**

#### 30.3.1 *Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en van een kleinschalig kampeerterrein ten behoeve van:

- a. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de landschappelijke inpassing;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- g. de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen;
- h. de waarde van een ter plaatse voorkomende dubbelbestemming of de aanduiding '**houtsingel**'.

#### 30.3.2 *Specifieke nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen bij her- of verbouw nadere eisen stellen aan de plaats, de afmetingen en de kapvorm van een hoofdgebouw, genoemd in 30.2.2. onder i, ter bescherming van de kenmerkende streekeigen bouwstijl van het betreffende hoofdgebouw en de landschappelijke inpassing daarvan.

#### 30.3.3 *Procedure*

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als genoemd in **52.1** van toepassing.

### 30.4 **Ontheffing van de bouwregels**

#### 30.4.1 *Ontheffing*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **30.2 aanhef** en toestaan dat wordt gebouwd ten behoeve van een functie waarvoor ontheffing is of wordt verleend als bedoeld in **30.5**, mits dit in overeenstemming is met de in **30.5** genoemde voorwaarden en wordt gebouwd conform de bouwregels;

- b. **30.2.2 onder a** en toestaan dat een karakteristiek pand met een omvang van minimaal 1.000 m<sup>3</sup> wordt verbouwd ten behoeve van twee woningen, waarbij geen vergroting mag plaatsvinden van het bouwvolume;
- c. **30.2.2 onder a** en toestaan dat een karakteristiek pand met een omvang van minimaal 1.500 m<sup>3</sup> wordt verbouwd ten behoeve van drie woningen, waarbij geen vergroting mag plaatsvinden van het bouwvolume;
- d. **30.2.2 onder c** ten behoeve van het onderbrengen van de oppervlakte van hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen in één bouwmassa met een oppervlakte van niet meer dan 300 m<sup>2</sup>;
- e. **30.2.2 onder f** ten behoeve van een afwijkende dakvorm, indien en voor zover het bebouwingsbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
- f. **30.2.3 onder c** ten behoeve van de gehele of gedeeltelijke vervanging van meerdere aanbouwen, uitbouwen of aangebouwde bijgebouwen waarvan de gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>, door één of meerdere aanbouwen, uitbouwen of aangebouwde bijgebouwen, met dien verstande dat:
  - 1. de vervanging bijdraagt aan een aanmerkelijke verbetering van de landschappelijke situatie ter plaatse;
  - 2. met de vervanging een vermindering (sanering) van de oppervlakte plaatsvindt, voor zover die oppervlakte meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup> tot een oppervlakte van ten hoogste 50% van het meerdere tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- g. **30.2.3 onder c** ten behoeve van de gehele of gedeeltelijke vervanging van meerdere vrijstaande bijgebouwen waarvan de gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt dan 130 m<sup>2</sup>, door één of meerdere vrijstaande bijgebouwen, met dien verstande dat:
  - 1. de vervanging bijdraagt aan een aanmerkelijke verbetering van de landschappelijke situatie ter plaatse;
  - 2. met de vervanging een vermindering (sanering) van de oppervlakte plaatsvindt, voor zover die oppervlakte meer bedraagt dan 130 m<sup>2</sup> tot een oppervlakte van ten hoogste 50% van het meerdere bovenop de 130 m<sup>2</sup>;
- h. **30.2.3 onder c** ten behoeve van extra vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van landschaps- en/of natuurbeheer, waarvan de continuïteit aannemelijk is gemaakt, en ten behoeve van het hobbymatig houden van schapen en/of geiten, met dien verstande dat de totale gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen niet meer bedraagt dan 260 m<sup>2</sup>, mits het een voormalig agrarisch bedrijfscomplex betreft, dat in het vorige bestemmingsplan een agrarische bedrijfsbestemming had;
- i. **30.2.2 onder i** in die zin dat mag worden afgeweken van de bestaande maatvoeringen en de bestaande kapvorm van een hoofdgebouw, mits:
  - 1. de overige bouwregels van 30.2.2 van overeenkomstige toepassing zijn;
  - 2. er vanuit architectonisch oogpunt een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het streekeigen omgevingsbeeld wordt bewerkstelligd;
  - 3. advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijk deskundige op het gebied van stedenbouw en landschap;
- j. **30.2.1** in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling van de karakteristieke hoofdvorm, mits:
  - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bestaande hoofdvorm en gevelindeling van het karakteristieke gebouw;

2. advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijk deskundige op het gebied van stedenbouw en landschap.

#### 30.4.2 *Afwegingskader*

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **50.2 Afwegingskader ontheffing**.

### 30.4.3 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **52.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

## 30.5 Ontheffing van de gebruiksregels

### 30.5.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **30.1** ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van boerderijkamers in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat:

- a. de boerderijkamers in één bedrijfsgebouw worden ondergebracht, dat ten behoeve daarvan mag worden verbouwd;
- b. de oppervlakte per boerderijkamer niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de boerderijkamers niet meer bedraagt dan 250 m<sup>2</sup>;
- d. het aantal boerderijkamers niet meer bedraagt dan 10;
- e. de boerderijkamers een duidelijke ruimtelijke relatie hebben met de woning;
- f. permanente bewoning niet is toegestaan.

### 30.5.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **50.2 Afwegingskader ontheffing**.

### 30.5.3 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **52.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

## 30.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### 30.6.1 Verbod

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het gedeeltelijk verwijderen van karakteristieke gebouwen, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek".

### 30.6.2 Uitzondering

Het in 30.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

### 30.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan worden verleend, mits:

- a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is; of
- b. het delen van een pand betreft, die op zichzelf niet als waardevol zijn aan te merken, en door het verwijderen daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke waarden plaatsvindt; of

- c. toepassing wordt gegeven aan de afwijking genoemd in 30.4.1.
- d. advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijk deskundige op het gebied van stedenbouw en landschap.

## 30.7 Wijzigingsbevoegdheid

### 30.7.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming **Wonen** wijzigen:

- a. in een agrarische bedrijfsbestemming, de bestemming **Agrarisch - Kwekerij** of **Agrarisch - Paardenhouderij** met dien verstande dat:
  - sprake moet zijn van een volwaardig en toekomstgericht bedrijf, welke kwalificaties door middel van een bedrijfsplan aannemelijk moeten zijn gemaakt;
  - het een voormalig agrarisch bedrijfscomplex moet betreffen, dat in het vorige bestemmingsplan een agrarische bestemming had;
- 2. voor zover het bestemmingsvlak is gelegen aan de Kuzemerweg 18 te Oldekerk in de bestemming **Sport - Manege** ten behoeve van het gebruik als bedrijfswoning bij de naast gelegen manege en het gebruik als tuin.

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'karakteristiek' verwijderen indien en voorzover het bouwwerk teniet is gegaan door een calamiteit en herbouw in de oorspronkelijke staat redelijkerwijs niet verlangd kan worden of een bouwwerk volledig in verval is geraakt en herbouw in de oorspronkelijk staat redelijkerwijs financieel niet verlangd kan worden. Er moet advies worden ingewonnen bij een onafhankelijk deskundige op het gebied van stedenbouw en landschap.

### 30.7.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **51.2 Afwegingskader wijziging**.

### 30.7.3 Procedure

Voor een besluit tot wijziging geldt de procedure als genoemd in artikel 3.9a lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening.