

Artikel 15: Wonen - 1

15.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen al dan niet met ruimte voor:
 1. een aan-huis-verbonden beroep;
 2. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zoals genoemd in Bijlage 1;
 3. mantelzorg;
 4. kamerverhuur;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. evenementen;

met de daarbijbehorende:

- d. water;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2. Bouwregels

15.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- het bebouwingspercentage mag per bouwperceel ten hoogste 50% bedragen.

15.2.2. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal in de bestaande voorgevellijn worden gebouwd;
- c. het aantal hoofdgebouwen zal per bestemmingsvlak ten hoogste één bedragen, tenzij ter plaatse is voorzien in de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', in welk geval het in het aanduidingsvlak aangegeven aantal als maximum geldt;
- d. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 2,00 m te bedragen, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
- e. de goothoogte en de bouwhoogte van een hoofdgebouw mogen respectievelijk ten hoogste 4,00 m en ten hoogste 8,00 m bedragen, tenzij ter plaatse is voorzien in de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)', in welk geval de in het aanduidingsvlak aangegeven goot- en bouwhoogte als maximum geldt.

15.2.3. Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken dienen tenminste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een bijbehorende bouwwerk mag ten hoogste 3,50 m bedragen;
- c. de dakhelling van een bijbehorende bouwwerk mag ten hoogste 60° bedragen.

15.2.4. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel verlengde daarvan, ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

15.3. Afwijken van de bouwregels

15.3.1. Bevoegdheid

Er kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 15.2.2 onder b in die zin dat ten hoogste 5,00 m achter de voorgevellijn wordt gebouwd;
- b. het bepaalde in lid 15.2.2 onder c in die zin dat het aantal hoofdgebouwen per bestemmingsvlak wordt vergroot, mits:
 1. rekening wordt gehouden met het contingentenbeleid, zoals verwoord in bijlage 2 van de toelichting;
- c. het bepaalde in lid 15.2.2 onder e in die zin dat de goothoogte en de bouwhoogte van een hoofdgebouw worden vergroot tot respectievelijk ten hoogste 7,00 m en ten hoogste 10,00 m.

15.3.2. Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

15.4. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten anders dan een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- b. het gebruik van gedeelten van een woonhuis voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 1. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 90 m² bedraagt met dien verstande dat delen van hoofdgebouwen en/of bijbehorende bouwwerken die op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan niet worden gebruikt voor het wonen ook mogen worden gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
 2. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
 3. detailhandel plaatsvindt, tenzij het detailhandel betreft bij een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, in welk geval detailhandel is toegestaan die als nevenactiviteit beperkt blijft tot de verkoop van producten die een directe relatie hebben met het beroep of de activiteit of producten die binnen het beroep of de activiteit vervaardigd worden;
- c. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel met uitzondering van detailhandel bij een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, in welk geval detailhandel is toegestaan die als nevenactiviteit beperkt blijft tot de verkoop van producten die een directe relatie hebben met het beroep of de activiteit of producten die binnen het beroep of de activiteit vervaardigd worden;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan logiesverstrekking in het woonhuis, de aan- en uitbouwen en in karakteristieke vrijstaande, oude boerderijschuren bij het woonhuis, waarbij niet meer dan 3 logieseenheden per woonhuis mogen worden gevestigd;
- i. het gebruik van gedeelten van een woonhuis voor kamerverhuur, indien meer dan 3 kamers worden verhuurd.

15.5. Afwijken van de gebruiksregels

15.5.1. Bevoegdheid

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 15.4 onder i in die zin dat een woonhuis wordt gebruikt voor kamerverhuur met meer dan 3 kamers, mits niet meer dan 5 kamers worden verhuurd.

15.5.2. Voorwaarden

De in lid 15.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de cultuurhistorische en/of karakteristieke waarden;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.