

## **Wonen**

### **1.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zoals genoemd in bijlage 1;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woonhuizen;
- c. het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op geluidsgevoelige objecten, ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - industrie";  
met daaraan ondergeschikt:
  - d. wegen en paden;
  - e. groenvoorzieningen;
  - f. water;met de daarbijbehorende:
  - g. tuinen, erven en terreinen;
  - h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **1.2 Bouwregels**

**1.2.1.** Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. per bouwvlak zal ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
- e. de afmetingen van een hoofdgebouw zullen de bestaande afmetingen bedragen, zoals die zijn weergegeven in bijlage 4 bij deze regels, waarbij de bestaande afmetingen met ten hoogste 10% mogen worden verlaagd, tenzij het de bestaande dakhelling betreft, in welk geval de bestaande dakhelling met ten hoogste 5° mag worden verlaagd dan wel verhoogd.

**1.2.2.** Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande gezamenlijke oppervlakte zal bedragen;

- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen en de aangebouwde overkappingen zal, met inachtneming van het gestelde onder b, ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
- d. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 4,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
- e. de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 60° bedragen.

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

- a. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal, voorzover gebouwd vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan, ten hoogste 2 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan, ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

### **1.3 Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan:

- de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

### **1.4 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 1.2.2. sub b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 150 m<sup>2</sup>, mits:
  1. er voor de vergroting van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen sprake is van:
    - een aantoonbare behoefte vanuit de in de bestemming toegelaten functies; en/of

- een situatie waarin de vergroting van het hoofdgebouw afgewezen moet worden gelet op de hoofdvorm van het hoofdgebouw en de ruimtelijke waarde daarvan voor het straat- en bebouwingsbeeld en de landschapelijke en/of cultuurhistorische waarden;
  - 2. bij een vergroting ten behoeve van de woonfunctie (bijvoorbeeld extra woonruimte op de begane grond voor (een) gehandicapte(n)) aantoonbaar is dat het gebruik van de uitbreiding voor langere termijn gekoppeld blijft aan de woonfunctie;
  - 3. er sprake is van een goede verhouding tot het hoofdgebouw en het erf.
- b. het bepaalde in lid 1.2.2. sub b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 200 m<sup>2</sup> en/of meer bedraagt van 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, mits:
- 1. het hoofdgebouw een beschermd beeldbepalend pand betreft;
  - 2. vergroting van het hoofdgebouw niet kan worden toegestaan;
  - 3. bij een vergroting ten behoeve van de woonfunctie aantoonbaar is dat het gebruik van de uitbreiding voor langere termijn gekoppeld blijft aan de woonfunctie;
  - 4. er sprake is van een goede verhouding tot het hoofdgebouw en het erf;
  - 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het bebouwingsbeeld.

### 1.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
  - 1. meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen en bijgebouwen op het bouwperceel; of
  - 2. meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, met uitzondering van voor de bedrijvigheid ondersteunende functies, zoals opslag;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor buitenopslag ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- e. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;

- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- i. het gebruik van gronden ten behoeve van een paardrijdbak met de daarbijbehorende bouwwerken;
- j. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning.

### **1.6 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 1.5 sub c en toestaan dat ten behoeve van het behoud en/of het herstel van de landschappelijke, cultuurhistorische en/of beeldbepalende waarden van het boerderijpand, een woonhuis wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:
  1. de oppervlakte van de ruimtes ten behoeve van een woning na de splitsing minimaal 100 m<sup>2</sup> zal bedragen;
  2. het bestaande hoofdgebouw niet wordt vergroot;
  3. er voldoende parkeergelegenheid op het bijbehorende erf wordt aangelegd;
  4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  5. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
  6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 1.5. sub e en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw wordt gebruikt ten behoeve van mantelzorg, mits:
  1. er aantoonbaar sprake is van een zorgbehoefte, welke tijdelijk van aard is;
  2. er sprake blijft van één huishouding;
  3. de oppervlakte van het bijgebouw ten behoeve van mantelzorg ten hoogste 50 m<sup>2</sup> per bouwperceel bedraagt;
  4. het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte geen onevenredige afbreuk doet aan de woonsituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder die van omwonenden en aangrenzende (agrarische) bedrijven;
- c. het bepaalde in lid 1.5. sub f en toestaan dat gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel, mits:
  1. de bruto verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>, mag bedragen;

2. de functie vanuit de bestaande bebouwing moet worden uitgeoefend;
  3. er sprake is van verkoop van bedrijfs-/streekeigen producten, die ter plaatse of in de streek worden bereid, verwerkt en/of toegepast, met een lokaal verzorgingsgebied;
  4. de functie geen onevenredige invloed heeft op het winkelapparaat in de diverse kernen;
- d. het bepaalde in lid 1.5. sub g en toestaan dat gronden en bouwwerken, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor consumptieverkooppunten, mits:
1. er voldoende gelegenheid is voor het stallen van fietsen en/of auto's;
  2. het verkooppunt wordt gevestigd in een bestaand gebouw en de verkoopvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m<sup>2</sup>;
- e. het bepaalde in lid 1.5. sub g en toestaan dat gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning, mits:
1. de gezamenlijke logiesvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen op het bouwperceel, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  2. de ruimtes voor logiesverstrekking niet in vrijstaande bijgebouwen worden ondergebracht;
  3. de logiesverstrekking gekoppeld is aan het gebruik van een hoofdgebouw en daaraan ondergeschikt is;
  4. er voldoende gelegenheid is voor parkeren;
  5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- f. het bepaalde in lid 1.5. sub i en toestaan dat gronden, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak ten behoeve van het eigen hobbymatig gebruik, met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:
1. de paardrijdbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd;
  2. er vanwege de paardrijdbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 30 m tot de woonbestemmingsgrens).