

**Bijlage 2: Bestemming Wonen - 1**

# Wonen - 1

## 1.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, eventueel in combinatie met werk aan huis en/of béd en brochje,

maar ook voor de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. groenvoorzieningen en waterpartijen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. openbare nutsvoorzieningen.

## 1.2 Bouwregels

### 1.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 1.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. woonhuizen en daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zoals bergingen, garages en praktijkruimten;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

### 1.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen alleen vrijstaande woonhuizen worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mogen respectievelijk maximaal de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" aangegeven maximale goot- en bouwhoogte zijn;
- d. binnen een bouwvlak mag maximaal één woonhuis worden gebouwd, behalve als ter plaatse de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is aangegeven. In dat geval mogen er niet meer woonhuizen in het bouwvlak worden gebouwd dan in de aanduiding als maximum is aangegeven;
- e. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag maximaal 60% van de oppervlakte van het bouwperceel en mag bovendien niet groter zijn dan 150 m<sup>2</sup>;
- f. de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de voorgevelbouwgrens staan;
- g. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijgrens van het bouwperceel moet minimaal 3 meter zijn;
- h. de diepte van een hoofdgebouw mag maximaal 15 meter zijn;
- i. wanneer de bestaande situering en maatvoering afwijkt van het bepaalde onder de regels a t/m h, dan blijft de afwijkende situering en maatvoering van toepassing.

### 1.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mogen:
  1. alleen binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd en moeten op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, maar:
    - er mag per hoofdgebouw wel één erker tot 1,5 meter vóór die gevel worden gebouwd met een maximumbreedte van 90% van de voorgevel;
    - er mag per hoofdgebouw wel één overkapping (carport) worden gebouwd op minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
  2. een gezamenlijke oppervlakte hebben van ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw aansluitende zij- en/of achtererf (voor zover dat binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak ligt) en mogen bovendien niet groter zijn dan 100 m<sup>2</sup>;
  3. een goothoogte hebben van maximaal 3 meter;
  4. in geval van overkappingen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter;

5. in geval van aan- of uitbouwen en bijgebouwen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter op de zijgrens van het bouwperceel en welke bouwhoogte vanaf de zijgrens van het bouwperceel onder een dakhelling van maximaal 45 graden rechtevenredig toe mag nemen tot:
  - voor aan- en uitbouwen een bouwhoogte van maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
  - voor bijgebouwen een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

#### 1.2.4 *Andere bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) van de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn, met dien verstande dat geen reclamemasten mogen worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 3 meter zijn.

### 1.3 **Afwijken van de bouwregels**

#### 1.3.1 *Afwijkingsbevoegdheden*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de regel van lid 1.2.2 sub g ten aanzien van afstand van een hoofdgebouw tot de zijgrens en toestaan dat tot op de zijgrens wordt gebouwd;
- b. de regel van lid 1.2.3 sub a onder 1 en toestaan dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
  1. een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
  2. de breedte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping gemeten vanaf de bouwgrens, maximaal 3 meter is;
  3. de afstand van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping tot de zij- en achtergrens van het bouwperceel ten minste 2 meter bedraagt;
- c. de regel van lid 1.2.3 sub a onder 5 en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen aan- of uitbouw wordt verhoogd tot maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- d. de regel van lid 1.2.3 sub a onder 5 en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen bijgebouw wordt verhoogd tot maximaal 5 meter;
- e. de regel van lid 1.2.4 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- f. de regel van lid 1.2.4 sub b en toestaan dat een erf- of terreinafscheiding met een bouwhoogte van maximaal 2 meter vóór (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd.

#### 1.3.2 *Beoordelingscriteria*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 1.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

### 1.4 **Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor maatschappelijke voorzieningen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken als bedrijf, anders dan alleen voor werk aan huis;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor werk aan huis en/of béd en brochje, waarvan:
  1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 30% van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het perceel;
  2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 50 m<sup>2</sup>;
  3. de activiteiten op grond van artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omgevingsvergunningsplichtig zijn, dan wel op grond van de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn;
  4. de activiteiten worden uitgeoefend door een ander dan de hoofdbewoner van het perceel;
  5. de hoofdbewoner personeel in dienst heeft;
  6. omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden;
  7. detailhandel onderdeel vormt, waarbij goederen worden verhandeld die ergens anders worden gemaakt of verwerkt, hieronder niet begrepen webwinkels;
  8. verkeers- of parkeeroverlast kan worden ondervonden;
  9. het aantal kamers voor béd en brochje per adres meer dan 2 bedraagt en de kamers niet in een hoofdgebouw, dan wel niet in een karakteristiek bijgebouw dat een ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw vertoont, worden gerealiseerd.

## **1.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### *1.5.1 Afwijkingsbevoegdheden*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel in lid 1.4, sub d en toestaan dat de hoofdbewoner bij het uitoefenen van werk aan huisactiviteiten personeel in dienst heeft, op voorwaarde dat:

- a. omwonenden geen onevenredig veel hinder ondervinden van de activiteiten;
- b. geen verkeers- of parkeeroverlast kan worden ondervonden.

### *1.5.2 Beoordelingscriteria*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 1.5.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **1.6 Wijzigingsbevoegdheid**

### *1.6.1 Wijzigingsbevoegdheden*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door:

- a. de gronden met de bestemming 'Wonen - 1' ook aan te duiden als "maatschappelijk", zodat deze in combinatie met het wonen kunnen worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
  1. de woonfunctie moet als zelfstandige functie gehandhaafd blijven;
  2. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de uitstraling van het hoofdgebouw als woonhuis;
  3. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken;
  4. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de milieusituatie;
  5. het parkeren moet op het eigen erf plaatsvinden;
- b. de bestemming 'Wonen - 1' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 2', 'Wonen - 3' of 'Wonen - Woongebouw' en/of het maximum aantal woonhuizen te wijzigen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
  1. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;

2. de te bouwen woningen moeten qua aantallen, woningtype en doelgroep passen binnen het door Gedeputeerde Staten geaccordeerd gemeentelijk woonplan, zoals dat op het moment van wijziging geldt;
3. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
4. als de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 2', 'Wonen - 3' of 'Wonen - Woongebouw' zijn na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 14, 15 of 19 van toepassing.