

Artikel 22 **Wonen**

22.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het bestaande aantal woningen op de bestaande locatie, waarbij inwoning is toegestaan;
- b ter plaatse van de aanduiding 'opslag': een bedrijfsmatige opslag van goederen tot maximaal 100 m²;
- c aan huis verbonden beroepen dan wel consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat maximaal 50 m² van de bestaande gebouwen mag worden ingericht ten dienste van het aan huis verbonden beroep dan wel de consumentverzorgende bedrijfsactiviteit, waarbij geldt dat maximaal 40% van de oppervlakte van de bestaande gebouwen hiervoor mag worden benut;
- d water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, tuinen en erven.

22.2 bouwregels

22.2.1 Woningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a Inhoud bedraagt maximaal 600 m³, of de bestaande grotere inhoud, met dien verstande dat;
 - 1 de inhoud van gesplitste woningen maximaal de bestaande inhoud mag bedragen;
 - 2 de inhoud van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding - afwijkende maten' maximaal 1.000 m³ mag bedragen;
 - 3 de inhoud van de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis' maximaal de bestaande inhoud mag bedragen;
- b goothoogte bedraagt maximaal 4,5 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis' de goothoogte maximaal 7 m mag bedragen;
- c bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m.

22.2.2 Bijgebouwen en overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de woning;
- b gezamenlijke oppervlakte maximaal 75 m² per woning, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
 - 1 'specifieke vorm van wonen - landhuis' een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 250 m² is toegestaan;
 - 2 'specifieke bouw-aanduiding - afwijkende maten' een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m² is toegestaan;
- c goothoogte maximaal 3 m;
- d bouwhoogte maximaal 5,5 m.

22.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 m.

22.2.4 Onverminderd het bepaalde in artikel 22.2.1 is herbouw van het hoofdgebouw uitsluitend toegestaan ter plaatse van de bestaande fundering.

22.3 afwijken van de bouwregels

22.3.1 vergroten oppervlakte bijgebouwen en overkappingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 22.2.2 onder b ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen en overkappingen waardoor de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen overkappingen meer dan 75 m² mag bedragen in verband met de sloop van bestaande met omgevingsvergunning gebouwen voormalige bedrijfsgebouwen, niet zijnde karakteristiek, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 75 m² vermeerderd met 20% van de gezamenlijke oppervlakte van de gesloopte bebouwing tot een maximum oppervlakte van 375 m²;
- b er is sprake van een aantoonbare landschappelijke verbetering;
- c er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

22.3.2 herbouw bijgebouwen tot maximaal 250 m²

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken voor het herbouwen van één of meer bijgebouwen bij een woning tot een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 150 m², mits:

- a de gezamenlijke oppervlakte van de nieuwe bijgebouwen niet meer bedraagt dan de op het moment van het ontwerpplan bestaande oppervlakte, met een maximum van 250 m²;
- b het traditionele erfensemble blijft behouden;
- c uit een landschaps- en inrichtingsplan de landschappelijke inpassing blijkt en de vormgeving en inrichting van het erf wordt verantwoord;
- d er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

22.3.3 herbouw hoofdgebouw

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 22.2.4 voor de herbouw van het hoofdgebouw op een andere locatie met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a er vindt op enig punt aansluiting plaats op de bestaande fundering;
- b met betrekking tot wegverkeersgeluid wordt een aanvaardbaar woonklimaat gerealiseerd;
- c de herbouw dient qua verschijningsvorm aan te sluiten op de bouwvorm van de streekeigen bebouwing en op het landelijk karakter van het gebied;
- d er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

22.4 afwijken van de gebruiksregels

22.4.1 mantelzorg *[vervallen]*

22.4.2 paardenbakken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaald in artikel 22.1 voor het toestaan van paardenbakken met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de afstand tussen de paardenbak en de perceelsgrens van de aangrenzende woning van derden bedraagt minimaal 50 m;
- b de afstand tussen de paardenbak en de woning bedraagt maximaal 50 m;
- c de oppervlakte bedraagt maximaal 1.500 m²;
- d lichtmasten niet zijn toegestaan;
- e er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- f er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

22.5 wijzigingsbevoegdheid

22.5.1 woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het splitsen van de woning in meerdere woningen met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a elke afzonderlijke woning moet na splitsing een minimale inhoud van 400 m³ hebben;
- b de splitsing past binnen de woningbouwafspraken van de gemeente Zutphen en de provincie Gelderland;
- c de bouwmassa wordt niet vergroot;
- d de oppervlakte aan bijgebouwen wordt niet vergroot;
- e na splitsing is geen vergroting van de woningen toegestaan;
- f er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.