

Artikel 19 Wonen

Plan: Buitengebied Bunnik 2011
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0312.bpBNKbuitenge2011-va01

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. met de bijbehorende tuinen en erven;

alsmede voor:

- c. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie', een voorziening voor workshops en recreatief nachtverblijf voor maximaal 15 personen, met een maximale vloeroppervlakte van 200 m²;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', het bedrijfsmatig verhuren van opslagruimte.

19.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

19.2.1 Algemeen:

- a. binnen het bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan, tenzij een ander maximum aantal wooneenheden is aangeduid;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', mag het aangeduide aantal wooneenheden niet worden overschreden;
- c. het zij- of achtererf van de woning mag ten hoogste voor 50% worden bebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen', is maximaal de bestaande oppervlakte respectievelijk inhoud aan gebouwen toegestaan.

19.2.2 Hoofdgebouwen

- a. het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de bestaande woning/hoofdgebouw met dien verstande dat:
 - 1. de inhoud van het hoofdgebouw, exclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, maximaal 600 m³ mag bedragen;
 - 2. de inhoud van het hoofdgebouw, exclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, maximaal zoveel als de bestaande inhoud mag bedragen, indien die inhoud meer dan 600 m³ bedraagt;
- b. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 meter, of niet minder dan de bestaande afstand, indien die minder dan 3 meter is;
- c. de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter of indien de bestaande goothoogte meer dan 4,5 meter bedraagt, niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte;
- d. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9 meter of indien de bestaande bouwhoogte meer dan 9 meter bedraagt, niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
- e. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dan 15 graden en niet meer dan 50 graden bedragen.

19.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- b. de afstand van bijgebouwen tot het hoofdgebouw mag niet meer dan 30 meter bedragen, of niet meer dan de bestaande afstand, indien die meer dan 30 meter bedraagt;

- c. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde hoofdgebouw behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag, onverminderd het bepaalde in lid 19.2.1 onder c, niet meer dan 70 m² bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. voor de woning Koningslaan 7 hierbij de oppervlakte aan bijgebouwen op de locatie zoals bedoeld in lid 5.2.1, onder b, sub 2, in acht genomen moet worden;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de woning Schoudermantel 85 maximaal 140 m² mag bedragen;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- f. de dakhelling van bijgebouwen mag niet minder dan 15 graden en niet meer dan 50 graden bedragen;
- g. in afwijking van het bepaalde onder c geldt dat de huidige wagenschuur op het perceel Leemkolkweg 6 als bijgebouw dient bij de bestaande woning (voormalige agrarische bedrijfswoning), waarbij aan deze wagenschuur 70 m² mag worden aangebouwd ten behoeve van een bijgebouw behorend bij de nieuw op te richten woning;
- h. voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen op het perceel Koningslaan 7a/7b geldt dat deze uitsluitend ondergronds zijn toegestaan.

19.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde:

- a. een buitenrijbaan is uitsluitend met een afwijking toegestaan, zoals genoemd in Artikel 31 onder i;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Bouwwerken, geen gebouwen	Bouwhoogte in meters
overkappingen en pergola's	3
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, en toegangspoorten	2
overige erf- of perceelafscheidings	1
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals antenne- en vlaggenmasten, uitgezonderd lichtmasten	10

- c. voor het bouwen van overkappingen dient ook het gestelde in lid 19.2.3, onder c in acht genomen te worden.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Verplaatsing van een woning:

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2.2, onder a, ten behoeve van het bouwen van het hoofdgebouw op een andere plaats op de bij de betreffende woning behorende gronden, mits:

- a. het hoofdgebouw op ten hoogste 15 meter afstand van de bestaande woning wordt gebouwd, waarbij burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen omtrent de situering;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, dient op het perceel Koningslaan 7a/7b de woning te worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'twee aaneen';
- c. in voorkomend geval de landschaps- en natuurwaarden op aangrenzende gronden, niet onevenredig worden aangetast;
- d. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij de woning behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd;
- e. op geen van de gevels van de woning, bij voltooiing, de geluidbelasting vanwege een weg de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;

- f. vaststaat dat de bestaande woning wordt gesloopt binnen een bij de omgevingsvergunning nader te bepalen redelijke termijn na oplevering of gereedkomen van de nieuwe woning;
- g. wordt voorzien in een zorgvuldige inpassing in het landschap, waarbij de bebouwing landschappelijk wordt ingepast met beplanting die eigen is aan het landschapstype ter plaatse;
- h. de overige regels in lid 19.2 in acht worden genomen.

19.3.2 Extra woning:

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2.1 onder a en b, ten behoeve van de realisatie van één extra woning in de historische schuur ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone afwijkingsgebied', mits de historische schuur wordt gerestaureerd en ten behoeve van deze woning geen nieuwe aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht.

19.3.3 Inhoud van een woning:

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2.2, onder a, sub 1 en 2 ten behoeve van het bouwen van een hoofdgebouw tot een inhoud van maximaal 750 m³, mits:

- a. van de bij de betreffende woning behorende, al of niet voormalige, bedrijfsgebouwen een oppervlakte van ten minste 300 m² wordt gesloopt;
- b. daarover, voor zover nodig geacht, het advies van een ter zake deskundige is ingewonnen.

19.3.4 Meerdere woningen in een voormalige boerderij:

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2.1 onder a en b, ten behoeve van het bouwen van meerdere woningen binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, mits:

- a. de betreffende boerderij een inhoud heeft die groter is dan 800 m³;
- b. de inhoud van elke woning ten minste 400 m³ bedraagt;
- c. er maximaal 2 extra woningen worden gerealiseerd;
- d. bij eenzelfde voormalige boerderij de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer dan 140 m² bedraagt indien er 1 extra woning wordt gerealiseerd en niet meer dan 210 m² bedraagt indien er 2 extra woningen worden gerealiseerd;
- e. dat duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing;
- f. vooraf vaststaat dat op de bij de betreffende boerderij behorende gronden de voormalige bedrijfsgebouwen, niet zijnde monumenten of mip panden, worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woningen worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepaling in lid 19.2.3, onder c, als zodanig mogen worden aangemerkt;
- g. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing door de wijziging niet onevenredig worden aangetast.

19.3.5 Inhoud woonruimte:

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2.2, onder a ten behoeve van het uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, vergroten van de inhoud van de woonruimte tot de totale inhoud van die aaneengesloten bebouwing, mits:

- a. één en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing;

- b. vooraf vaststaat dat daardoor het aantal woningen niet toeneemt.

19.3.6 Oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen:

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2.3, onder c, ten behoeve van het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot een gezamenlijke oppervlakte van 50% van de oppervlakte van de bestaande, niet voor bewoning bestemde gebouwen op de bij de betreffende woning behorende gronden, met een maximum van 150 m², mits:

- a. vooraf vaststaat dat die bestaande gebouwen worden gesloopt, tenzij die:
 - 1. worden gebruikt als, of verbouwd tot aan- en uitbouwen en bijgebouwen, en;
 - 2. zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument', 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument', 'specifieke bouwaanduiding - mip pand'.

19.3.7 Erker en entree:

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2.3, onder a, ten behoeve van het bouwen van een erker of een entree tot maximaal 1 m vóór de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 4 m² en de goothoogte en bouwhoogte niet meer dan 3 meter respectievelijk 6 meter mogen bedragen, met dien verstande dat de omgevingsvergunning slechts wordt verleend, indien de stedenbouwkundige en verkeerstechnische belangen niet worden geschaad.

19.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

Een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijfsactiviteiten aan huis, mits:

- a. niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen daarvoor wordt aangewend met een maximum van 60 m²;
- b. het beroep- of bedrijf aan huis door de bewoner zelf wordt uitgeoefend;
- c. het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- d. uitsluitend bedrijven aan huis worden toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis;
- e. er geen horeca en detailhandel plaatsvindt;
- f. er geen buitenopslag plaatsvindt.

19.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.1 voor het gebruiken van de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, danwel andere typen gebouwen, zoals ook een watertoren, voor zover deze zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument', 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' of 'specifieke bouwaanduiding - mip pand', voor de volgende niet-agrarische activiteiten, mits dat duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing:

- a. natuurvoorlichting en -educatie, kinderboerderij;
- b. zakelijke dienstverlening;
- c. "bed and breakfast"-appartementen, ten hoogste 5 appartementen en maximaal 200 m³ per appartement;
- d. kampeerboerderij;

e. zorgboerderij.

met dien verstande dat bij het verlenen van de omgevingsvergunning tevens de volgende regels gelden:

1. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij de woning behorende gronden en bebouwing, mag niet onevenredig worden belemmerd;
2. in vergelijking met het gebruik vóór het afwijken mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
3. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient bij de woning op eigen terrein plaats te vinden;
4. er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvinden.