



Bestemmingsplan Drechterla

Drechterland

Status:

Vastgesteld

Plantype:

gemeentelijke overheid/bestemmingsplan

IMRO-idn:

NL.IMRO.0498.BPDrechterlandZd-vg01

Regels

Bijlagen regels

Toelichting

Bijlagen toelichting



Artikel 38 Wonen - Lint 1

38.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten genoemd in bijlage 1;
- b. bijgebouwen,

en mede bestemd voor:

- c. een kookstudio, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - kookstudio";
- d. restinns, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - restinns", met dien verstande dat niet meer dan 6 restinns per aanduidingsvlak zijn toegestaan;
- e. een fotostudio, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - fotostudio";
- f. dienstverlening en kantoorfuncties, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening";
- g. een timmerwerkplaats, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - timmerwerkplaats";
- h. kantoren, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "kantoor";
- i. detailhandel en dienstverlening, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";
- j. huisvesting van tijdelijke werknemers, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - seizoenshuisvesting",

met daaraan ondergeschikt:

- k. kleinschalige duurzame energiewinning;
- l. wegen en paden;
- m. water,

met de daarbij behorende:

- n. tuinen, erven en terreinen;
- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

38.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de woonfunctie zijn toegevoegd.

38.2.1 Woonhuizen, bijgebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. per bouwvlak mag niet meer dan 1 hoofdgebouw worden gebouwd, dan wel het aantal aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden";
- d. een hoofdgebouw mag met niet minder dan 1 gevel in een naar de weg gekeerde bouwgrans worden gebouwd;
- e. de bijgebouwen mogen uitsluitend achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- g. de diepte van een luifel en/of een balkon mag niet meer bedragen dan 1,50 m vanuit de gevel van het bijbehorende woonhuis bedragen;
- h. een gebouw of een overkapping mag uitsluitend worden gebouwd indien de maatvoering voldoet aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

gothoogte in m
maximaal

Dakhelling in o
min max

Bouwhoogte in m
maximaal

hoofdgebouwen	3,50	30	70	10,00
bijgebouwen	3,50	-	70	7,00
overkappingen	-	-	-	3,50

38.2.2 Bijgebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:

- de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan 150 m²;
- de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van de gronden behorende bij het hoofdgebouw gelegen buiten het bouwvlak;
- de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,00 meter;
- de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3,50 m;
- indien het perceel grenst aan water mag de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de bovenkant van het talud niet minder bedragen dan 1,00 m;
- de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot openbare verharding, niet zijnde achter- of tussenpaden bij woonhuizen, mag niet minder bedragen dan 1,00 m;
- de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de zijgevels van het bijbehorende woonhuis mag niet meer bedragen dan 15,00 m;
- de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de achtergevel van het bijbehorende woonhuis mag niet meer bedragen dan 50,00 m.

38.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- er mogen geen paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 2,00 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,00 m.

38.3 Afwijken van de bouwregels

38.3.1 Saneringsregeling oppervlakte bijgebouwen en overkappingen 1

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 38.2.2. sub a, met behoud van het bepaalde in lid 38.2.2. sub b, in die zin dat, indien reeds 350 m² of meer aan gebouwen en overkappingen, niet zijnde glasopstanden, aanwezig is, maar minder dan 500 m², een per bestemmingsvlak eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van gebouwen en overkappingen plaats mag vinden tot een maximumoppervlak van 50% van het oppervlak aan gebouwen en overkappingen boven de 350 m², mits:

- a. de toepassing van deze afwijking tot gevolg heeft dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

38.3.2 Saneringsregeling oppervlakte bijgebouwen en overkappingen 2

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 38.2.2. sub a, met behoud van het bepaalde in lid 38.2.2. sub b, in die zin dat, indien reeds meer dan 500 m² aan gebouwen en overkappingen, niet zijnde glasopstanden, aanwezig is, een per bestemmingsvlak eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van gebouwen en overkappingen plaats mag vinden tot een maximumoppervlak van 20% van het oppervlak aan gebouwen en overkappingen boven de 500 m², mits:

- a. de toepassing van deze afwijking tot gevolg heeft dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

38.3.3 Saneringsregeling glasopstanden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 38.2.2. sub a, met behoud van het bepaalde in lid 38.2.2. sub b, in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij een woonhuis meer bedraagt dan 150 m², mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen met 10 m² wordt vergroot bij sanering per 500 m² aan glasopstanden met een maximum van 30 m² bij sanering van 1.500 m² of meer;
- b. de toepassing van deze afwijking tot gevolg heeft dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

38.3.4 Afwijken bouwhoogte bijgebouwen buiten het bouwvlak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 38.2.2. sub d in die zin dat de bouwhoogte van bijgebouwen wordt vergroot tot niet meer dan 6,00 m, mits:

- a. het bijgebouw vrijstaand is en op ten minste 1,00 m van het bouwvlak staat;
- b. geen afbreuk kan worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

38.3.5 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 38.2.3. sub a in die zin dat paardrijdbakken, tennisbanen en/of zwembaden worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 38.5.4. bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

38.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gebouwen en overkappingen in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan de in lid 38.1. sub a genoemde bedrijvigheid;
- b. het gebruik van gebouwen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zodanig dat de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep of het bedrijf meer bedraagt dan 40 m²;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw voor bewoning;
- d. het gebruik van woonhuizen voor meer dan één woning, met uitzondering van huisvesting voor tijdelijke werknemers ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - seizoenshuisvesting";
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van:
- g. gronden ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";
- h. productiegebonden detailhandel dan wel kleinschalige verkoop van eigen producten vanuit een verplaatsbaar/verrijdbaar stalletje van ten hoogste 6,00 m², waarbij een reclamebord van 0,50 bij 1,00 m is toegestaan;
- i. het gebruik van gronden voor de bouw en/of de aanleg van een paardrijdbak, tennisbaan of een zwembad met de daarbij behorende bouwwerken, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden.

38.5 Afwijken van de gebruiksregels

38.5.1 Huisvesting tijdelijke werknemers

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 38.4. onder d in die zin dat in een woonhuis ruimte wordt geboden voor de huisvesting van tijdelijke werknemers anders dan in gezinsverband, onder voorwaarden dat:

- a. er maximaal 2 tijdelijke werknemers per slaapkamer worden gehuisvest tot in totaal 8 werknemers, die in het woonhuis een eigen slaapkamer hebben, voor het bereiden van maaltijden gebruik maken van een gezamenlijke keuken en voor het nuttigen van de maaltijden en het hebben van ontspanning gebruik maken van een gezamenlijke woonkamer. De slaapkamer moet bereikbaar zijn via een vaste trap. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven kan het bevoegd gezag besluiten dat minder personen mogen worden gehuisvest;
- b. de eigenaar/huurder/uitzendbureau verantwoordelijk is voor het toezicht op de tijdelijke werknemers en het onderhoud van de tuin;
- c. er sprake blijft van een goede gebruiksdifferentiatie in de linten (geen ongewenste concentratie van deze vorm van wonen);
- d. er op het perceel voldoende ruimte voor parkeergelegenheid is, waarbij dient te worden uitgegaan van 0,5 parkeerplaats per bed;
- e. de toegang van een woonhuis tot op 40,00 m over een daarvoor geschikte route te naderen dient te zijn voor een brandweervoertuig;
- f. er een nachtregister aanwezig is met de gegevens van de personen die in de woning verblijven.

38.5.2 Inwoning zorgbehoevenden/zorgverleners

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 38.4. sub d in die zin dat een woonhuis wordt gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden, mits:

- a. de bewoning uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van zorg;
- b. de hulpbehoefendheid wordt aangetoond middels een doktersverklaring of een zorgindicatie. Deze indicatie of verklaring is niet nodig in geval van een

- familierelatie in de rechte lijn;
- c. er sprake blijft van één hoofdentree, één huisnummer en één meterkast, zodat de beide woonruimtes op de begane grond intern met elkaar verbonden zijn;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e. na beëindiging van de zorg moet het woonhuis opnieuw ten behoeve van één huishouden in gebruik worden genomen.

38.5.3 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 38.4. sub e in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het bestaande woonhuis. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
- b. het parkeren uit het zicht - bij voorkeur achter de bebouwing - en op eigen terrein plaatsvindt;
- c. er één parkeerplaats per kamer is;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

38.5.4 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 38.4. sub g in die zin dat gronden, voor zover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg en/of bouw van een paardrijdbak, een tennisbaan en/of een zwembad, mits:

- a. tevens de in lid 38.3.5. bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend;
- b. de voorzieningen worden gerealiseerd op een afstand van ten hoogste 120,00 m gerekend vanaf de voorgevel van het woonhuis;
- c. de voorzieningen alleen worden gerealiseerd en gebruikt ten behoeve van het eigen hobbymatig gebruik van de bewoners van het woonhuis;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de voorzieningen per woonhuis niet meer bedraagt dan 2.400 m² bedraagt;
- e. de afstand van de voorzieningen tot de perceelgrens niet minder bedraagt dan 5,00 m;
- f. de voorzieningen, vanaf de weg gezien, achter de achtergevelrooilijn en als regel achter de bestaande eigen bebouwing worden aangelegd en/of worden gebouwd;
- g. er een beplantingsplan wordt ingediend voor een strook met beplanting van ten minste 3,50 m breed tussen de voorzieningen en de perceelgrens. Het bevoegd gezag kan in een specifieke situatie in het belang van het behoud van het open landschap besluiten dat geen of slechts enkele beplanting moet worden aangelegd. De beplanting zal uit streekeigen soorten bestaan en overeenkomstig het goedgekeurde beplantingsplan worden aangelegd en in stand gehouden;
- h. de bouwhoogte van de lichtmasten niet meer bedraagt dan 10,00 meter;
- i. het aantal lichtmasten niet meer bedraagt dan 6 mag;
- j. er sprake is van objectgerichte verlichting;
- k. de verlichting van de lichtmasten niet buiten de perceelgrens schijnt;
- l. de verlichting van de lichtmasten vanaf 21.00 uur tot zonsopgang niet brandt en van een verzegelde tijdschakelaar is voorzien;
- m. de afstand van de lichtmasten tot de nabij gelegen woningen ten minste 30,00 meter bedraagt;
- n. op basis van een verlichtingsrapport van een ter zake deskundige is aangetoond dat aan de voorwaarden in sub j, k, l en m wordt voldaan.

38.6 Wijzigingsbevoegdheid

38.6.1 Wijziging omvang bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat bij vervanging van het bestaande woonhuis de omvang van het bouwvlak wordt gewijzigd, mits:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast ten behoeve van woonhuizen op percelen met een perceelbreedte van minder dan 13,00 m;
- b. de maatvoering van het bouwvlak ten behoeve van het nieuwe woonhuis voldoet aan hetgeen is gesteld in de tabel "Maatvoering percelen", zoals opgenomen in paragraaf 6.2. van de toelichting;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

38.6.2 Wijziging naar Wonen - Lint 2

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Wonen - Lint 1' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint 2', mits:

na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 39 van overeenkomstige toepassing zijn;

- a. er sprake is van een bouwactiviteit waarbij de goothoogte van het woonhuis wordt vergroot;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.