

Artikel 35 Wonen - 2

- [35.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [35.2 Bouwregels](#)
- [35.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [35.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [35.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [35.6 Wijzigingsbevoegdheid](#)

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen - 2](#)' 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. het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten vanwege de spoorweg, ter plaatse van de aanduiding "[geluidzone - spoor](#)";
- d. de bescherming van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element, ter plaatse van de aanduiding "[vrijwaringszone - molenbiotoop](#)";

met daaraan ondergeschikt:

- e. kleinschalige duurzame energiewinning;
- f. wegen en paden;
- g. water;

met de daarbijbehorende:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde paardrijdbakken, zwembaden en tennisbanen.

35.2 Bouwregels

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

35.2.1 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 zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. bij (vervangende) nieuwbouw van een hoofdgebouw zal, ter plaatse van de aanduiding "minimum aantal", zodanig worden gebouwd dat het ter plaatse aangegeven minimum aantal aaneengebouwde hoofdgebouwen binnen een bouwvlak

realiseerbaar blijft. Bij het ontbreken van de aanduiding "minimum aantal" zal een hoofdgebouw vrijstaand worden gebouwd;

- d. een hoofdgebouw zal met ten minste één gevel in een naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
- e. de bijgebouwen zullen 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 zal ten hoogste de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
- g. de diepte van een luifel en/of een balkon zal ten hoogste 1,50 m vanuit de gevel van het bijbehorende woonhuis bedragen;
- h. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw of overkapping Goothoogte in m Dakhelling in ° Bouwhoogte in m

	max	min	max	max
Hoofdgebouw	6,50	30	70	10,00
Bijgebouwen	3,50	-	70	7,00
Overkappingen	-	-	-	-

35.2.2 Bijgebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen zal per hoofdgebouw ten hoogste 100 m² bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van de gronden behorende bij het hoofdgebouw gelegen buiten het bouwvlak bedragen;
- c. de goothoogte van een bijgebouw zal ten hoogste 3,50 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bijgebouw zal ten hoogste 4,00 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder c en d is op een bijgebouw een dakopbouw toegestaan, waarvan:
 - 1. de goothoogte ten hoogste 3,50 m zal bedragen;
 - 2. de bouwhoogte ten hoogste 7,00 m zal bedragen;
 - 3. de oppervlakte van de dakopbouw ten hoogste 30 m² zal bedragen;
 - 4. tenminste 30% van de dakopbouw wordt gebouwd aan de zijgevel van het hoofdgebouw zal grenzen;
- g. indien het perceel grenst aan water zal de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de bovenkant van het talud ten minste 1,00 m bedragen;
- h. de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot openbare verharding, niet zijnde achter- of tussenpaden bij woonhuizen, zal ten minste 1,00 m bedragen.

35.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. 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 ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

35.3 Afwijken van de bouwregels

35.3.1 Afwijken bouwhoogte bijgebouwen buiten het bouwvlak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [35.2.2](#), onder d in die zin dat de bouwhoogte van bijgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 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.

35.4 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 [35.1](#), onder 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;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel dan wel kleinschalige verkoop van eigen producten vanuit een verplaatsbaar/verrijdbaar stalletje van ten hoogste 2,00 m², waarbij een reclamebord van 0,50 bij 1,00 m is toegestaan;
- g. het gebruik van gronden ten behoeve van de bouw en/of de aanleg van een paardrijdbak, tennisbaan of een zwembad met de daarbijbehorende bouwwerken.

35.5 Afwijken van de gebruiksregels

35.5.1 Huisvesting buitenlandse werknemers

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [35.4](#), onder d in die zin dat in een woonhuis ruimte wordt geboden voor de huisvesting van buitenlandse werknemers anders dan in gezinsverband, onder voorwaarden dat:

- a. er mogen niet meer buitenlandse werknemers worden gehuisvest dan het aantal slaapkamers in de woning tot in totaal 4 werknemers, die gezamenlijk één huishouden vormen. De slaapkamer moet bereikbaar zijn via een vaste trap. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven kunnen burgemeester en wethouders besluiten dat minder personen mogen worden gehuisvest;

- b. de eigenaar/huurder/uitzendbureau verantwoordelijk is voor het toezicht op de gehuisveste buitenlandse werknemers en het onderhoud van de tuin;
- c. er sprake blijft van een goede gebruiksdifferentiatie in de wijk (geen concentratie van deze vorm van wonen);
- d. het aanbod van goedkope koopwoningen in een wijk voor de starters niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de toegang van een woonhuis dient tot op 40,00 m over een daarvoor geschikte route te naderen zijn voor een brandweervoertuig;
- f. er een nachregister aanwezig is met de gegevens van de personen die in de woning verblijven.

35.5.2 Inwoning zorgbehoevenden/zorgverleners

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [35.4](#), onder 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 hulpbehoefte 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.

35.5.3 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [35.4](#), onder 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.

35.6 Wijzigingsbevoegdheid

35.6.1 Wijziging nieuwe bouwvlakken

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat nieuwe bouwvlakken worden aangebracht, mits:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend van toepassing is op gronden ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 5";
- b. de bouwvlakken worden aangebracht ten behoeve van de bouw van nieuwe woonhuizen;
- c. de maatvoering van de bouwvlakken ten behoeve van de nieuwe woonhuizen voldoen aan hetgeen is gesteld in de tabel "Maatvoering percelen", zoals opgenomen in paragraaf 6.8. van de toelichting;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.