

Wonen

1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en/of hobbymatige agrarische activiteiten;
- b. groenvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. water.

1.2 Bouwregels

1.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen mag maximaal 1 per bestemmingsvlak bedragen;
- b. woningen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de goothoogte mag maximaal 5 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze groter is;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 9 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze groter is;
- e. de dakhelling dient minimaal 30° te bedragen, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder is;
- f. de oppervlakte van de bebouwing (hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken) mag maximaal 250 m² bedragen, onverminderd het bepaalde in dit lid onder g;
- g. het bebouwingspercentage mag maximaal 40 % bedragen, onverminderd het bepaalde in dit lid onder f;
- h. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 5 m te bedragen;
- i. de voorgevel van een hoofdgebouw dient een afstand aangehouden te worden die minimaal 17,5 m en maximaal 30 m vanuit de wegas van de aangrenzende weg bedraagt, dan wel op de bestaande afstand indien deze minder dan wel meer is.

1.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen op ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag één uitbouw vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. de diepte van de uitbouw mag ten hoogste 1,5 m bedragen;
 - 2. de breedte van de uitbouw mag ten hoogste 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
 - 3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt aangebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de binnen het bestemmingsplan toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met:
 - 1. 70 m² bij rijenwoningen, niet zijnde halfvrijstaande woningen;
 - 2. 70 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen kleiner dan 500 m²;
 - 3. 100 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m²;
 - 4. 125 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 750 m²;
 - 5. 150 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 1000 m²;
 - 6. de bestaande oppervlakte indien deze meer is dan op grond van het bepaalde onder a t/m e is toegestaan;
- d. het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen, dan wel niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw voor zover het aan- en uitbouwen betreft, dan wel niet

meer dan de bestaande goothoogte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen indien deze meer is;

- f. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 6 m bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- h. een dakoverstek mag ten hoogste 0,5 m bedragen;
- i. ondergronds bouwen is niet toegestaan.

1.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van gebouwen mag maximaal 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 6 m bedragen;

1.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. het uitzicht van woningen;
- e. de verkeersveiligheid.

1.4 Afwijken van de bouwregels

1.4.1 Algemeen

Een omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien geen sprake is van een onevenredige aantasting van:

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

1.4.2 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in lid 1.4.1, bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 1.2.1 sub c voor een hogere goothoogte, met dien verstande dat de goothoogte maximaal 7 m mag bedragen;
- b. het bepaalde in lid 1.2.1 sub d voor een hogere bouwhoogte, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 11 m mag bedragen;
- c. het bepaalde in lid 1.2.1 sub c en d voor het plat afdekken van hoofdgebouwen, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 7 m mag bedragen;
- d. het bepaalde in lid 1.2.1 sub g, voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken tot maximaal 35 m², met dien verstande dat maximaal 40% van het bouwperceel bebouwd mag worden;
- e. het bepaalde in lid 1.2.1 sub h voor het bouwen van hoofdgebouwen tot op de zijdelingse perceelgrens;
- f. het bepaalde in lid 1.2.1 sub i voor het bouwen op een afstand van minder dan de voorgeschreven afstand vanuit de wegas van de aangrenzende weg, met dien verstande dat de omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend, indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting minder dan de voorkeurswaarde bedraagt, dan wel in overeenstemming is met een verkregen hogere grenswaarde;
- g. het bepaalde in lid 1.2.2 sub g en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 8 m mag bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, mits:
 - 1. de verhoging van de bouwhoogte niet leidt tot een onevenredige verslechtering van de bezonningssituatie van omliggende percelen;

2. de verhoging van de bouwhoogte niet zorgt voor een onevenredige inbreuk op de privacy bij omliggende percelen;
3. er vooraf een planschadeovereenkomst wordt ondertekend.

1.5 Specifieke gebruiksregels

1.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van seksinrichtingen;
- b. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van windenergie-installaties;
- d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en/of als afhankelijke woonruimte;
- e. het gebruik van woningen ten behoeve van recreatieve bewoning;
- f. het gebruik voor bed & breakfast voor meer dan 4 personen.

1.5.2 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Aan-huis verbonden beroepen en bedrijven zijn in overeenstemming met de woonfunctie, mits:

- a. niet meer dan 1/3 deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, met een maximum van 120 m², voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- b. alleen activiteiten mogen worden uitgevoerd die niet meldingsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving en die genoemd worden in de bijlage bij deze beleidsregels, dan wel naar aard en invloed daarmee gelijk te stellen zijn;
- c. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
- d. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
- f. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- g. er geen reclame-uitingen groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst met een maximum aantal van één, onder de voorwaarde dat deze niet verlicht mogen zijn;
- h. degene die het aan-huis-verbonden beroep of de bedrijfsactiviteit uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
- i. er geen activiteiten ten aanzien van een horecabedrijf of een seksinrichting worden uitgeoefend;
- j. er geen detailhandel plaatsvindt, anders dan ondergeschikte detailhandel;
- k. buitenopslag ten behoeve van de activiteit uitsluitend is toegestaan binnen de grenzen van het achtererfgebied.

1.5.3 Bed & breakfast

Tot een gebruik in overeenstemming met de woonfunctie wordt mede gerekend het hobbymatig gebruik van bestaande gebouwen voor bed & breakfast voor maximaal 4 personen, met dien verstande dat:

- a. er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan;
- b. permanente bewoning niet is toegestaan;
- c. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
- d. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
- f. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt.

1.6 Afwijken van de gebruiksregels

1.6.1 Algemeen

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de navolgende subleden, kan uitsluitend worden verleend, indien geen sprake is van een onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. het uitzicht van woningen;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de woonsituatie.

1.6.2 Mantelzorg in afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in lid 1.6.1, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1.5.1 voor het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
- b. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte maximaal 70 m² bedraagt;
- c. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- d. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg het gebruik als afhankelijke woonruimte ongedaan wordt gemaakt.

1.6.3 Mantelzorgwoning

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in lid 1.6.1, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1.5.1 en toestaan dat naast de in artikel 1.2.2 genoemde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken een tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning wordt gerealiseerd, mits:

- a. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze noodzaak aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
- b. de oppervlakte van de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning maximaal 70 m² bedraagt;
- c. het in lid 1.2.2 genoemde bebouwingspercentage in acht wordt genomen;
- d. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- e. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning is verwijderd.

1.6.4 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in lid 1.6.1, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1.5.1 en toestaan dat een bed & breakfast bedrijfsmatig wordt toegestaan voor maximaal 7 personen, met dien verstande dat:

- a. er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan;
- b. permanente bewoning niet is toegestaan;
- c. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
- d. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
- f. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt.