

Artikel X Wonen

X.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. kleinschalige vormen van logies (zoals bed and breakfast), uitsluitend voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "bb", met dien verstande dat:
- c. deze functie ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie;
- d. het parkeren ten behoeve van zowel de woonfunctie als de logiesfunctie wordt opgelost op het erf behorende bij de woning;
- e. groenvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- g. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- h. water.

X.2 Bouwregels

X.2.1 Hoofdgebouwen

- a. Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:
- b. het aantal woningen per bestemmingsvlak mag ten hoogste 1 woning bedragen, dan wel het maximumaantal ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden';
- c. woningen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan respectievelijk 5 m en 9 m bedragen, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer is;
- e. de dakhelling dient ten minste 30° te bedragen, dan wel de bestaande dakhelling, indien deze minder is;
- f. de oppervlakte van hoofdgebouwen mag nooit meer dan 175 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte, indien deze meer is.
- g. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 5 m te bedragen.
- h. de voorgevel van een hoofdgebouw dient:
 1. voor zover de desbetreffende weg in navolgende tabel is genoemd: op ten minste de aangegeven minimale afstand vanuit de wegas en op ten hoogste de aangegeven maximale afstand vanuit de wegas te worden gebouwd, dan wel op de bestaande afstand, indien deze minder, dan wel meer is:

Weg	Minimale afstand voorgevel(s) vanuit wegas	Maximale afstand voorgevel(s) vanuit wegas
N 9	260 m	272,5 m
N 99	215 m	227,5 m
N 249	115 m	127,5 m
Burg. Lovinkstraat	90 m	102,5 m
Balgweg (snelheid max. 80 km/uur)	35 m	47,5 m
Middenweg	22 m	40 m
Kerkweg (snelheid max. 50 km/uur)	40 m	52,5 m
Kerkweg (snelheid max. 80 km/uur)	100 m	112,5 m
Molenvaart (max. 50 km/uur)	54 m	56,5 m
Molenvaart (max. 80 km/uur)	125 m	137,5 m
Grasweg	22 m	34,5 m
Slikkerdijk/Pooland	48 m	60,5 m
Walingsweg	22 m	34,5 m

Sluizerweg/Waardpolder-hoofdweg	80 m	92,5 m
---------------------------------	------	--------

2. voor zover de desbetreffende weg in voorgaande tabel niet is genoemd: op ten minste 17,5 m en op ten hoogste 30 m vanuit de wegas van de aangrenzende weg te worden gebouwd, dan wel op de bestaande afstand, indien deze minder, dan wel meer is.

X.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:
- c. de diepte van de uitbouw mag ten hoogste 1,5 m bedragen;
- d. de breedte van de uitbouw mag ten hoogste 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
- e. 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;
- f. 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 vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen kleiner dan 500 m²;
 2. 100 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m²;
 3. 125 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 750 m²;
 4. 150 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 1000 m²;
- g. de bestaande oppervlakte indien deze meer is dan op grond van het bepaalde onder a t/m e is toegestaan;
- h. 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;
- i. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- j. 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;
- k. een dakoverstek mag ten hoogste 0,5 m bedragen;
- l. ondergronds bouwen is niet toegestaan.

X.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevels van gebouwen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;

- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 meter.

X.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats van de bebouwing met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

X.4 Afwijken van de bouwregels

X.4.1 Algemeen

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

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

X.4.2 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in lid X.4.1, bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid X.2.1, sub l 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.
- b. het bepaalde in lid X.2.1, sub g, onder 1 voor het bouwen op een afstand van minder dan de voorgeschreven afstand vanuit de wegas van de aangrenzende weg, met dien verstande dat de vrijstelling 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;
- c. het bepaalde in lid X.2.1, sub c voor een hogere goot- en bouwhoogte, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 7 m en 11 m mogen bedragen;
- d. het bepaalde in lid X.2.1, sub d voor het plat afdekken van hoofdgebouwen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 7 m mag bedragen;
- e. het bepaalde in lid X.2.1, sub f voor het bouwen van hoofdgebouwen tot op de zijdelingse perceelgrens;

X.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met de bestemmingsomschrijving als bedoeld sub a wordt in ieder geval aangemerkt:

het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van seksinrichtingen;

het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;

het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van windenergie-installaties;

het gebruik van vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen als zelfstandige woning en/of als afhankelijke woonruimte;

het gebruik van woningen ten behoeve van recreatieve bewoning, met uitzondering van de gronden die op de plankaart zijn aangeduid met “zomerhuis”;

het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen zodanig dat de beroeps- c.q. bedrijfsoppervlakte meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van de woning, met een maximum van 120 m².

X.5.1 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.

X.5.2 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.

X.6 Afwijken van de gebruiksregels

X.6.1 Algemeen

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

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

X.6.2 Afwijkingsbevoegdheden

He bevoegd gezag kan met in achtneming van het bepaalde in lid X.6.1, bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in artikel X.5 lid d en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk tijdelijk als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt, mits:
 1. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
 2. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte maximaal 70 m² bedraagt;
 3. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 4. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg het gebruik als afhankelijke woonruimte ongedaan wordt gemaakt.
- b. het bepaalde in artikel X.5 lid d en toestaan dat naast de in artikel X.1 genoemde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken een tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning wordt gerealiseerd, mits:
 1. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze noodzaak aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
 2. de oppervlakte van de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning maximaal 70 m² bedraagt;
 3. het in artikel X.1 genoemde bebouwingspercentage in acht wordt genomen;
 4. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 5. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning is verwijderd.
- c. het bepaalde in artikel X.5.2 en toestaan dat een bed & breakfast bedrijfsmatig wordt toegestaan voor maximaal 7 personen, met dien verstande dat:
 1. er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan;
 2. permanente bewoning niet is toegestaan;
 3. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
 4. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
 6. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt.