

Artikel 30 Wonen

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woonhuizen, bijbehorende bouwwerken bij de woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimten voor mantelzorg, logiesverstrekking dan wel een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals die zijn genoemd in bijlage 6;
- woonhuizen in de vorm van voormalige boerderijpanden, bijbehorende bouwwerken bij de woonhuizen, ter plaatse van de aanduidingen "karakteristiek", "specifieke bouwaanduiding - streekeigen" en "specifieke bouwaanduiding - oorspronkelijke hoofdvorm" alsmede voor de in dezelfde bouwstijl gebouwde bijbehorende bouwwerken, alsmede voor de in dezelfde bouwstijl gebouwde bijbehorende bouwwerken, al dan niet in combinatie met ruimten voor mantelzorg, logiesverstrekking, dan wel een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zoals die zijn genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2, dan wel een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee vergelijkbare bedrijvigheid, niet zijnde geluidszoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerk-bedrijven, en bijlage 6;
- woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor mantelzorg, logiesverstrekking, dan wel een aan-huis-verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zoals genoemd in bijlage 6, zijnde voormalige agrarische bedrijfswoningen;
- het in stand houden van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen, waaronder die van de al dan niet binnen het aanduidingsvlak in dezelfde bouwstijl gebouwde bijbehorende bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", zoals die per adres zijn beschreven in bijlage 9;
- het in stand houden van de kenmerken van de bebouwing met een streekeigen architectuur-/bouwstijl, waaronder die van de al dan niet binnen het aanduidingsvlak in dezelfde bouwstijl gebouwde bijbehorende bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – streekeigen";
- het in stand houden van de ruimtelijke relevante kenmerken van de gebouwen, dan wel een minimaal daarmee voor wat betreft de streekeigen vormgeving gelijkwaardige hoofdvorm, alsmede voor de al dan niet binnen het aanduidingsvlak in dezelfde bouwstijl gebouwde bijbehorende bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - oorspronkelijke hoofdvorm";

en mede bestemd voor:

- het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van een geluidsgevoelige bestemming vanwege geluidszoneringsplichtige inrichtingen, alsmede het waarborgen van voldoende geluidsruimte voor de activiteiten op het gezonde industrieterrein, ter plaatse van de aanduiding "Geluidszone industrie";
- het beschermen van de gronden tegen fysische bodemaantasting, ter plaatse van de aanduiding "Milieuzone fysische bodemaantasting";
- het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten vanwege een LPG-station, ter plaatse van de aanduiding "Veiligheidszone";

- 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 de daarbij behorende:

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

30.2 Bouwregels

30.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken geldt de volgende regel:

- de gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 300 m² bedragen, tenzij de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- er zullen geen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding uitgesloten – gebouwen”.

30.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- per bestemmingsvlak zal ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;
- de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen, tenzij sprake is van het verplaatsen van de voorgevel waarbij aangesloten wordt bij de bestaande bebouwingskarakteristiek;
- de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4,50 m bedragen;
- de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
- de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen;

Ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", alsmede voor de in dezelfde bouwstijl gebouwde bijbehorende bouwwerken, gelden de volgende bouwregels:

- een gebouw met een karakteristieke hoofdvorm zal binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" worden gebouwd, tenzij het een buiten het aanduidingsvlak gelegen bijbehorend bouwwerk betreft;
- de oppervlakte, goothoogte en dakhelling van een karakteristieke hoofdvorm zal ten minste en ten hoogste de bestaande oppervlakte, goothoogte en dakhelling bedragen.

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - streekeigen", alsmede voor de in dezelfde bouwstijl gebouwde bijbehorende bouwwerken, gelden de volgende bouwregels:

- een gebouw met een hoofdvorm in een streekeigen architectuur-/bouwstijl zal binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - streekeigen"

worden gebouwd, tenzij het een buiten het aanduidingsvlak gelegen bijbehorend bouwwerk betreft;

- de oppervlakte, goothoogte en dakhelling van een streekeigen hoofdvorm zal ten minste en ten hoogste voldoen aan de kenmerkende afmetingen van de verschillende streekeigen architectuur-/bouwstijlen, zoals beschreven in bijlage 9, waarbij deels buiten de aanduidingsgrenzen mag worden gebouwd.

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - oorspronkelijke hoofdvorm", alsmede voor de in dezelfde bouwstijl gebouwde bijbehorende bouwwerken, gelden de volgende bouwregels:

- een gebouw met waardevolle ruimtelijk relevante kenmerken voor wat betreft de streekeigen vormgeving zal binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - oorspronkelijke hoofdvorm" worden gebouwd, tenzij het een buiten het aanduidingsvlak gelegen bijbehorend bouwwerk betreft;
- de oppervlakte, goothoogte en dakhelling van een oorspronkelijke hoofdvorm zal ten minste en ten hoogste voldoen aan de bestaande hoofdvorm dan wel een daarmee minimaal gelijkwaardige hoofdvorm voor wat betreft de streekeigen vormgeving waarbij deels buiten de aanduidingsgrenzen mag worden gebouwd.

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- de bijbehorende bouwwerken zullen tenminste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- in afwijking van het gestelde in 30.2.a. geldt ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - specifieke regeling" dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw ten behoeve van de uitoefening van particulier natuurbeheer vanaf het aangeduide perceel ten hoogste 270 m² zal bedragen;
- de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen.

30.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel verlengde daarvan, ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- er zullen geen windmolens worden gebouwd;
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

30.3 Ontheffing van de Bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in bijlage 1, ontheffing verlenen van:

- het bepaalde in 30.2.1. onder i in die zin dat in ongeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling van de karakteristieke hoofdvorm, mits:
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm en gevelindeling van het karakteristieke gebouw; dan wel
 - indien afgeweken wordt van de karakteristieke hoofdvorm en gevelindeling van het karakteristieke gebouw advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijk deskundige op het gebied van stedenbouw en landschap, waarbij de criteria van de nota

30.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van woonhuizen in combinatie met beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten anders dan genoemd in 31.1.;
- het gebruik van gedeelten van een woonhuis, bijbehorende bouwwerken, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
- het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis;
- de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 90 m² bedraagt, met dien verstande dat delen van hoofdgebouwen en/of bijbehorende bouwwerken die op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan niet worden gebruikt voor het wonen ook mogen worden gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
- detailhandel plaatsvindt, tenzij het detailhandel betreft bij een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, in welk geval detailhandel is toegestaan die als nevenactiviteit beperkt blijft tot de verkoop van producten die een directe relatie hebben met het beroep of de activiteit of producten die binnen het beroep of de activiteit vervaardigd worden;
- het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning, tenzij ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - twee woningen", in welk geval een woonhuis voor ten hoogste twee woningen gebruikt mag worden;
- het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan logiesverstrekking in het woonhuis en de bijbehorende bouwwerken, waarbij niet meer dan 3 of, in geval van deelname aan het project 'Sprong over het veen', 6 logieseenheden per woonhuis mogen worden gevestigd;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
- het gebruik van de gronden ten behoeve van de bestemming Wonen zonder aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing zoals bedoeld in bijlage 10, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waarde - instandhoudingsverplichting";

- het verwijderen, vernielen en/of aantasten van (afschermende) beplanting anders dan ten behoeve van het normale onderhoud in afwijking van het per adres opgenomen inpassingsplan, zoals opgenomen in bijlage 10, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waarde – instandhoudingsverplichting”.

30.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in bijlage 1, ontheffing verlenen van:

- het bepaalde in lid 30.4. onder c en toestaan dat een woonhuis, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:
 - de nieuwe woning moet passen binnen de door de provincie vastgestelde nieuwbouwruiimte, dan wel binnen de daarvoor in de plaats komende intergemeentelijke afspraken over woningbouwcapaciteit;
 - met name rekening wordt gehouden met het gestelde in bijlage 1 onder 1.4.1. onder b en 1.24.;
- het bepaalde in lid 31.4. onder h en toestaan dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, mits:
 - met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in bijlage 1 lid 1.11. en 1.24.
- het bepaalde in lid 30.4. onder e en toestaan dat een woonhuis wordt gebruikt voor verblijfsrecreatief gebruik, mits:
 - vanwege de al dan niet tijdelijke onverkoopbaarheid van het woonhuis het wenselijk is het woonhuis te verhuren voor verblijfsrecreatief gebruik ten behoeve van de instandhouding van de leefbaarheid en het voorkomen van langdurige leegstand;
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

30.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

30.6.1 Vergunningen

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- het gedeeltelijk verwijderen van delen van karakteristieke gebouwen, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", of delen van de in 30.1. onder d bedoelde bijbehorende bouwwerken;
- het gedeeltelijk verwijderen van delen van gebouwen met een streekeigen architectuur-/bouwstijl anders dan ten behoeve van de verbouw op grond van 30.2.1. onder j en k, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - streekeigen", of delen van de in 31.1. onder e bedoelde bijbehorende bouwwerken;
- het gedeeltelijk verwijderen van delen van gebouwen met een streekeigen vormgeving anders dan ten behoeve van de verbouw op grond van 30.2.1. onder k en l, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - oorspronkelijke hoofdvorm", of delen van de in 31.1. onder f bedoelde bijbehorende bouwwerken.

30.6.2 Uitzondering

Het in 30.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

30.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan worden verleend, mits:

- de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is; of
- het delen van een pand betreft, die op zichzelf niet als waardevol zijn aan te merken, en door het verwijderen daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke waarden of de streekeigen architectuur-/bouwstijl plaatsvindt; of
- toepassing wordt gegeven aan de afwijking genoemd in 30.3. onder b.;
- advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijk deskundige op het gebied van stedenbouw en landschap.

30.6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen van een voormalig boerderijpand en de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - oorspronkelijke hoofdvorm" wordt verwijderd, mits:

- er vanuit architectonisch oogpunt een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het omgevingsbeeld wordt bewerkstelligd;
- de bouwhoogte van het woonhuis ten hoogste 12,00 m zal bedragen en het woonhuis zal worden voorzien van een kap;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.