

Bijlage 2: Wonen

1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep met een maximaal vloeroppervlak van 35 m²;
 - b. voor- en achtertuinen;
 - c. wonen in woonwagens ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats'.
- Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

2. Bouwregels

2.1 Algemeen

- a. Op de voor "Wonen" aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 1. woningen;
 2. gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
 3. bijgebouwen;
 4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 60;

2.2 Woningen

Regels met betrekking tot woningen:

- a. woningen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' is aangegeven; indien de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' ontbreekt, is maximaal 1 woning per bouwvlak toegestaan;
- c. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 130% van de inhoud welke aanwezig is op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, met dien verstande dat de inhoud nooit meer mag bedragen dan 750 m³;
- d. de goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan de huidige situatie;
- e. de bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan de gebouwde goothoogte vermeerderd met 4 meter;
- f. de diepte van de woning mag niet meer bedragen dan 15 meter; voor zover de bestaande maatvoering dieper is, mag deze gehandhaafd blijven;
- g. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter, met dien verstande dat voor zover de woning in één bouwlaag is uitgevoerd, deze tot in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd. Wanneer de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens kleiner is, mag deze worden gehandhaafd;
- h. nieuwbouw van woningen is niet toegestaan.

2.3 Bijgebouwen bij woningen

Regels met betrekking tot bijgebouwen:

- a. ze worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak dan wel binnen het bijgebouwenvlak;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de nokhoogte mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- d. de totale bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer dan 70 m² bedragen;
- e. indien gebouwd wordt binnen het bijgebouwenvlak, mag de afstand van het bijgebouw tot het bouwvlak niet meer dan 30 meter bedragen.

2.4 Woonwagens met bijgebouwen

Regels met betrekking tot woonwagens met bijbehorende bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats':

- a. woonwagens en bijbehorende bijgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het aantal woonwagens mag niet meer bedragen dan 9;
- c. de inhoud van de woonwagens mag niet meer bedragen dan 130 % van de inhoud welke aanwezig is op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan;
- d. per woonwagen mag slechts één bijgebouw worden gebouwd;
- e. de oppervlakte van het bijgebouw mag niet meer dan 25 m² bedragen;
- f. de goothoogte van het bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- g. de bouwhoogte van het bijgebouw mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- h. de afstand van de gebouwen tot de bestemmingsgrens bedraagt ten minste 1 meter.

2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de hoogte mag niet meer dan 5 meter bedragen met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte:
 1. achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan niet meer dan 2 meter mag bedragen;
 2. vóór de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. ze dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming te passen.
- c. in afwijking van 2.5 onder a bedraagt de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' niet meer dan 8 meter, uitgezonderd erfafscheidingen waarvoor het bepaalde onder a geldt.

3. Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
 1. de natuurlijke en/of landschappelijke waarden van het gebied;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. de milieusituatie;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. het karakter en/ of de ensemble waarden van panden en elementen met de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie;
 6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 7. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.Een en ander op basis van een landschappelijke inpassingsplan (en/of stedenbouwkundig ontwerp) gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, als bedoeld in het LKM, en op het behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.
- b. Deze nadere eisen kunnen uitsluitend worden gesteld met het oog op de verbetering van de landschappelijke en/of stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.
- c. Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als genoemd in 10.1 van toepassing.

4. Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 2 ten aanzien van goothoogte, bouwhoogte, oppervlakten en bebouwingspercentages tot ten hoogste 10%, mits:

1. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 2. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 3. het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit alsmede cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.
- b. artikel 2.2, onder h, teneinde vervangende nieuwbouw van de woning toe te staan, mits:
1. het bepaalde in 2.2, onder a tot en met g, in acht wordt genomen;
 2. uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse geen bodemverontreiniging aanwezig is;
 3. uit een ingesteld akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde in de Wet geluidhinder niet wordt overschreden;
 4. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 5. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 6. het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit alsmede archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

5. Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 1, meer in het bijzonder:

- a. voor bedrijfsmatige activiteiten;
- b. voor aan huis gebonden beroepen buiten het bouwvlak;
- c. voor aan huis gebonden bedrijven;
- d. in de zin van aanbouwen en bijgebouwen, als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- e. als opslag-, stort- of bergplaats – al dan niet ten verkoop – van onbruikbare althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden en zulks bovendien geen afgedankte voorwerpen en materialen betreft;
- f. voor het plaatsen van woonwagens ter plaatse van de aanduiding ‘woonwagenstandplaats’ op een afstand van minder dan 3 meter uit de bestemmingsgrens.

6. Afwijken van de gebruiksregels

6.1 Afwijken voor aan huis gebonden beroep

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5 onder b teneinde buiten het bouwvlak een aan huis gebonden beroep toe te staan, mits:

- a. de beroepsmatige functie ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
- b. ten hoogste 40% van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen en de totale oppervlakte die voor deze functie gebruikt wordt niet meer dan 35 m² bedraagt;
- c. geen publiekgerichte functie wordt uitgeoefend;
- d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde producten;
- e. er geen belemmering optreedt voor nabij gelegen functies;
- f. het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit alsmede cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- g. er mag geen aantasting plaatshebben van de parkeerbalans.

6.2 Afwijken voor aan huis gebonden bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5 onder c teneinde een aan huis gebonden bedrijf toe te staan, mits:

- a. de bedrijfsmatige functie ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
- b. ten hoogste 40% van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen en de totale oppervlakte die voor deze functie gebruikt wordt niet meer dan 35 m² bedraagt;
- c. geen publiekgerichte functie wordt uitgeoefend;
- d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde producten;
- e. er geen belemmering optreedt voor nabij gelegen functies;
- f. het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit alsmede cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- g. er mag geen aantasting plaatshebben van de parkeerbalans.

6.3 Afwijken voor bed and breakfast

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van het exploiteren van een bed and breakfast en/of daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen activiteiten, mits:

- a. de activiteiten ondergeschikt zijn aan de woonfunctie;
- b. niet meer dan 2 slaapplekken per bed and breakfast worden gerealiseerd;
- c. de activiteiten binnen de bestaande bouwmassa kunnen worden uitgevoerd.
Alleen wanneer de noodzaak daartoe is aangetoond is uitbreiding of vervangende nieuwbouw van bestaande bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak toegestaan, mits daardoor geen cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke bebouwing verloren gaat;
- d. de activiteiten geen hinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;
- e. de activiteiten landschappelijk goed inpasbaar zijn en natuurlijke-, landschappelijke- en cultuurhistorische waarden en/of het stedenbouwkundig beeld;
- f. voor het oprichten van eventuele nieuwe bebouwing en/of verharding gelden de volgende verplichtingen (basiskwaliteit) vanuit het LKM, met het oog op verbetering van de omgevingskwaliteit:
 - inpassing van eventuele nieuwe bebouwing en verharding. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat eventuele nieuwe bebouwing en/ of voorzieningen worden ingepast;
 - voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van problematiek hemelwater als gevolg van nieuwe bebouwing/ verharding.
- g. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
- h. de bed and breakfast kan worden ingepast binnen de bestaande bebouwing van een pand met een inhoud van ten minste 800 m³;
- i. de bed and breakfast door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kan functioneren als een zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid bij de bed and breakfast is niet toegestaan.

6.4 Afwijken voor inwoners

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5 onder d en toestaan dat een aanbouw of aangebouwd bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Hiervoor is een medische indicatie benodigd door een van gemeentewege erkende instelling;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. er wordt voldaan aan natuur- en milieuwetgeving;

- d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen een aanwezig gebouw, met een maximale gebruiksoppervlakte van 70 m²;
- e. de omgevingsvergunning bevat de naam van de zorgbehoevende(n), de naam van de zorgverlener(s) en de aanwijzing van de aanbouw of het aangebouwde bijgebouw dat als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt;
- f. burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is. Het woongedeelte dient daarbij weer onderdeel uit te gaan maken van de bestaande woning.