

Plan: Buitengebied 2016
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0965.BPLBG01Buitengb-VA01

Artikel 27 Wonen

27.1 Bestemmingsomschrijving

27.1.1 Algemeen

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inbegrip van de hobbymatige uitoefening van agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis en niet vallend onder het regime van de Wet milieubeheer;
- b. woonwagens, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
- c. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen';
- d. een bedrijf aan huis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis';

met daaraan ondergeschikt:

- e. aan huis gebonden beroepen, overeenkomstig het bepaalde in artikel [27.5.2](#);
- f. bedrijven in de categorie zoals aangeduid op de verbeelding;
- g. de (overige) daarbij behorende voorzieningen;
- h. tuinen, erven en verhardingen;
- i. nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
- j. water, waterbuffering en waterhuishoudkundige voorzieningen.

27.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel [49.3](#).

27.2 Bouwregels

27.2.1 Algemeen

Op de voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken bijgebouwen;
- c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

27.2.2 Woning

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de aangegeven bebouwingskarakteristiek dient te worden aangehouden:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' is vrijstaande bebouwing toegestaan;

2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' is twee-aaneen gebouwde bebouwing toegestaan, met dien verstande dat incidenteel vrijstaande of drie aaneengebouwde woningen ook zijn toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' is aaneengebouwde bebouwing toegestaan;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' is gestapelde bebouwing toegestaan;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – patio' zijn patio's toegestaan.
- c. het bouwvlak mag voor maximaal 100% worden bebouwd;
 - d. de inhoud van het hoofdgebouw mag ten hoogste 750 m³ bedragen;
 - e. de inhoud mag ten hoogste 1.000 m³ bedragen ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwvolume';
 - f. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het aangeduide aantal woningen/wooneenheden toegestaan is;
 - g. de voorgevel van de woning wordt geplaatst in of evenwijdig aan de voorgevelrooilijn;
 - h. de voorgevelrooilijn mag uitsluitend worden overschreden met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de overschrijding mag niet meer bedragen dan 1,50 m;
 2. de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2,00 m;
 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw, met dien verstande dat aanvullend daarop een borstwering van maximaal 1,20 m hoog is toegestaan;
 4. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - i. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,00 m. Indien op de verbeelding nader aangeduid mag de goothoogte niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' ;
 - j. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8,50 m. Indien op de verbeelding nader aangeduid mag de goothoogte niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
 - k. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 3,00 m;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aan-een' mag aan één zijde niet minder bedragen dan 3,00 m;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mag alleen bij de eindwoningen niet minder bedragen dan 3,00 m.

27.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gronden buiten het bouwvlak mogen voor maximaal 60% worden bebouwd, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken aanbouwen en bijgebouwen en open overkappingen maximaal 150 m² mag bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3,30 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 5,00 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de maximale hoogte 10 meter bedraagt;
- d. in afwijking van de genoemde oppervlakte in sub a zijn ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 1' en 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 2' bijgebouwen toegestaan binnen de gehele aanduiding;
- e. in afwijking van de genoemde oppervlakte in sub a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 3' bestaande bijbehorende bouwwerken toegestaan met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 700 m².

27.2.4 Setback

Voor het bouwen van een setback gelden de volgende regels:

- a. een setback mag uitsluitend worden gebouwd op de woning;
- b. de hoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de woning.

27.2.5 Duiventil

Voor het bouwen van duiventillen gelden de volgende regels:

- a. duiventillen worden op een afstand van ten minste 3,00 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd;
- b. de oppervlakte van een duivenhok mag per bouwperceel maximaal 20 m² bedragen;
- c. de goothoogte mag maximaal 3,30 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 5,00 m bedragen.

27.2.6 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

- a. garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,30 m.

27.2.7 Woonwagens

Voor het bouwen van woonwagens gelden de volgende regels:

- a. het aantal woonwagenstandplaatsen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangeduid;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 5,00 m bedragen;

- c. de bouwhoogte van bergingen en sanitaire voorzieningen mag maximaal 3,30 m bedragen;
- d. de gronden buiten het bouwvlak mogen voor maximaal 60% worden bebouwd.

27.2.8 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 4,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 m en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 m mag bedragen en de afwijking stedenbouwkundig en verkeerstechnisch verantwoord is.

27.2.9 Bestaande maten

Voor zover bestaande maten afwijken van de bepalingen in [27.2.2](#), [27.2.3](#) en [27.2.8](#) mogen de bestaande maten gehandhaafd worden.

27.3 Nadere eisen

27.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan.
- c. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- d. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
- e. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

27.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel [27.3.1](#) genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeerssituatie;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

27.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel [27.2.2](#) onder d ten behoeve van het toestaan van een grotere maximale inhoud van de woning mits:
 1. voorafgaand aan de vergroting van de maximale inhoud, bestaande niet als woning of daarbij behorend bijbehorend bouwwerk aan te merken bebouwing op hetzelfde bouwperceel wordt gesloopt ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
 2. een goede landschappelijke inpassing verzekerd is;
 3. aangrenzende waarden en belangen niet onevenredig worden aangetast, met dien verstande, dat:
 - de vergroting van de maximale inhoud van een woning ten hoogste 20% van de inhoud van de te slopen bebouwing mag bedragen;
 - de maximale inhoud van een woning ten hoogste 1.000 m³ mag bedragen;
- b. artikel [27.2.5](#) onder d ten behoeve van het oprichten van bijbehorende bouwwerken met een grotere goothoogte ten dienste van de beoefening van de duivensport, mits:
 1. het stedenbouwkundig beeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
 2. het woonmilieu daardoor niet onevenredig wordt aangetast, met dien verstande, dat:
 - de goothoogte ten hoogste 4.50 m mag bedragen;
 - het oppervlak ten hoogste 12 m² mag bedragen.

27.5 Specifieke gebruiksregels

27.5.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- b. een aan huis gebonden bedrijf;
- c. gebruik van gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens voor het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan op een oprit;
- d. in afwijking van het gestelde onder d mag een auto voor de voorgevel worden geparkeerd mits voorzien is in een bestaande oprit, de voortuin minimaal 6 meter bedraagt en de openbare ruimte niet wordt overschreden;
- e. postdistributie en detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' is niet toegestaan.

27.5.2 Aan huis gebonden beroepen

Een aan huis gebonden beroep is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis gebonden beroep mag worden uitgeoefend in de woning of in de bijbehorende bouwwerken;

- b. maximaal mag 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning respectievelijk 1/3 van de oppervlakte van de bijgebouwen worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- c. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- e. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein;
- g. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

27.5.3 Situering functies

- a. een dakterras is toegestaan binnen het bouwvlak, op de eerste verdieping;
- b. een setback mag slechts wordt gebruikt als dakterras indien wordt voldaan aan het bepaalde in [27.2.4](#) onder b.

27.6 Afwijken van de gebruiksregels

27.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een aan huis gebonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels, een omgevingsvergunning verlenen voor een afwijking ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf, onder de volgende voorwaarden:

- a. het woonmilieu wordt niet onevenredig geschaad, dit betekent dat uitsluitend bedrijfsactiviteiten overeenkomend met categorie 1 en 2 uit de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' toelaatbaar zijn;
- b. er geen extra verkeersmaatregelen of parkeervoorzieningen noodzakelijk worden;
- c. er geen zelfstandige vorm van detailhandel of horeca (uitgezonderd beperkte verkoop, inherent aan de betreffende activiteit) ontstaat;
- d. ten hoogste 45 m² van de opstallen voor het aan huis gebonden beroep mag worden gebruikt;
- e. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- f. geen buitenopslag en buitenstalling plaatsvindt;
- g. het aan huis gebonden beroep of bedrijf ontwricht de winkel- en retailstructuur in en rondom de kern niet;
- h. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
- i. het aan huis gebonden beroep of bedrijf houdt geen bedrijvigheid in welke vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving en mag het gebruik van de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet aantasten;
- j. er wordt geen afbreuk gedaan aan het woonkarakter van de straat en/of de directe omgeving;
- k. er mag geen verlichte en/of opvallende reclame-uiting aan de gevel zichtbaar zijn.

27.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het plan te wijzigen ten behoeve van het wijzigen van het aantal woonwagenstandplaatsen indien een woonwagenstandplaats niet meer wordt gebruikt.