

Artikel 22 Wonen

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. een bed en breakfast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast', met dien verstande dat wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de oppervlakte van de bed en breakfast maximaal 80 m² bedraagt;
 2. er maximaal 4 slaapplekken in maximaal 2 slaapkamers zijn toegestaan;
 3. het ontbijt in de slaapkamer of in een gezamenlijke ruimte wordt genuttigd;
- c. kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- d. opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- e. atelier, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'atelier';
- f. wonen in een gebouw door maximaal één huishouden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - uitsterfconstructie wonen lorbaan 49a'. Indien deze functie gedurende een aaneengesloten periode van één jaar niet meer ter plaatse is uitgeoefend, is uitoefening van deze functie niet meer is toegestaan.
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 8' de landschappelijke inpassing van de woning en het kantoor in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afscherpende functie, zoals hagen en gebiedseigen bomen dient plaats te vinden, een en ander overeenkomstig het inrichtingsplan zoals weergegeven in bijlage 7 bij de regels en overeenkomstig het bepaalde in artikel 22.5.4;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing keurven 6' de landschappelijke inpassing van de woning in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afscherpende functie, zoals hagen en gebiedseigen bomen dient plaats te vinden, een en ander overeenkomstig het inrichtingsplan zoals weergegeven in bijlage 17 bij de regels en overeenkomstig het bepaalde in artikel 22.5.5;
- i. een windmolen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'windturbine';
- j. een aanhangerhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - aanhangerhandel molenstraat 139', met dien verstande dat wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. er maximaal 20 aanhangers mogen worden gestald;
 2. werkzaamheden ten behoeve van het bedrijf mogen uitsluitend plaatsvinden in de loosd en niet op het erf;
 3. er mag maximaal één reclame-uiting worden geplaatst, waarvan de afmetingen voor zover het geplaatst wordt in de aan de voor- of zijgevel maximaal 1,50 m hoog en 1,00 m breed mag bedragen en voor zover het geplaatst wordt in de voor- of zijtuin maximaal 2,00 m hoog en 1,00 m mag zijn;
 4. er een haag dient te worden aangeplant rond de locatie met een visueel afscherpende functie en deze dient in stand te worden gehouden.

met daaraan ondergeschikt:

- k. paardrijbakken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden;
 - l. uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis overeenkomstig het bepaalde in artikel 22.5.3;
- m. evenementen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 22.5.2;
- n. bestaande mantelzorgvoorzieningen;
- o. groenvoorzieningen;
- p. tuinen, erven en terreinen;
- q. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- r. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend ten behoeve van de in artikel 22.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen in de vorm van woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

22.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. de woning en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. recreatiewoningen zijn toegestaan tot een maximum aantal zoals is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal recreatiewoningen', met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte per recreatiewoning, vakantieappartement en chalets en bijbehorende bouwwerken maximaal 100 m² bedraagt, met dien verstande dat daar waar de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' is opgenomen, deze geldt als totaaloppervlak ten behoeve van recreatiewoningen;

2. de recreatiewoningen uitsluitend in het bouwvlak mogen worden gebouwd;
c. voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 22.2.3 en 22.2.4.

22.2.3 Woning en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van woningen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak is maximaal één hoofdgebouw in de vorm van een woning toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'relatie' gekoppeld zijn ten behoeve van één woning;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen woning is toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' woningen zijn toegestaan tot een maximum aantal zoals is aangeduid op de verbeelding;
- b. de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd in of achter bestaande voorgevel, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd in of achter de aangeduide gevellijn;
- c. de inhoud van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 1000 m³, met uitzondering van het bepaalde onder i., met dien verstande dat:
 1. indien de inhoud van de bestaande gebouwen tezamen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan meer bedraagt dan 1.000 m³ is uitbreiding van bestaande of de bouw van nieuwe gebouwen alleen toegestaan indien na realisering van die uitbreiding de totale inhoud van gebouwen binnen het bestemmingsvlak maximaal 1.000 m³ bedraagt en overtollige bebouwing derhalve wordt gesloopt;
 2. de inhoud van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume' maximaal de aangeduide inhoud bedraagt;
- d. de goot- en bouwhoogte van woningen bedraagt respectievelijk maximaal 6 en 9 meter, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' aangeduide hoogte bedraagt;
- e. bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van minimaal 1 meter achter de bestaande voorgevelrooilijn gebouwd;
- f. de afstand tussen de woning en bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 15 meter;
- g. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt respectievelijk maximaal 3,30 meter en 6 meter;
- h. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke ten behoeve van de woning, mits:
 1. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
 2. de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van de woning bedraagt;
 3. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingsvloer + 0,30 meter;
 4. de afstand tot de bestemmingen 'Verkeer' minimaal 3,5 meter bedraagt.

22.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde in de vorm van overkappingen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 12 meter, met uitzondering van:
 1. erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt en achter de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt, met dien verstande dat de erfafscheiding ter plaatse van de aanduiding 'maximum hoogte erfafscheiding' maximaal de aangeduide hoogte bedraagt;
 2. omheiningen rond een paardrijbak in de vorm van een open afscheiding, waarvan de bouwhoogte maximaal 1,50 meter bedraagt;
 3. lichtmasten rond een paardrijbak, waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter bedraagt;
 4. één windmolen ter plaatse van de aanduiding 'windturbine', waarvan de bouwhoogte maximaal 10 meter bedraagt;
- c. per woning is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de afstand van de woning tot het zwembad maximaal 15 meter bedraagt;
 2. de oppervlakte van het zwembad maximaal 30 m² bedraagt;
- d. het bouwen van één overkapping aan de achter- of zijgevel bij de woning is toegestaan, mits de oppervlakte maximaal 30 m² bedraagt.

22.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en aan de inrichting van het bestemmingsvlak:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van een goede landschappelijke inpassing.

22.4 Afwijken van de bouwregels

22.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het verkleinen van de afstand tot de weg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22.2.3 onder c ten behoeve van het verkleinen van de bestaande afstand tot de bestemming 'Verkeer', met dien verstande dat:

- a. de afstand tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5 meter bedraagt;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de verkeersveiligheid;
2. het woon- en leefklimaat;
3. de milieusituatie;
4. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.

22.5 Specifieke gebruiksregels

22.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
- b. kamerverhuur;
- c. kampeer;
- d. woningsplitsing;
- e. detailhandel;
- f. evenementen, behoudens toegestaan krachtens artikel 22.5.2;
- g. permanente of tijdelijke bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en gebouwen, geen woning zijnde;
- h. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;
- i. buitenopslag voor de voorgevelrooilijn.

22.5.2 Evenementen

Evenementen zijn maximaal drie keer per jaar toegestaan voor de duur van maximaal drie aaneengesloten dagen per evenement, inclusief op- en afbouw.

22.5.3 Beroep of bedrijf aan huis

Een beroep of bedrijf aan huis bij de woning, als opgenomen in het 'Overzicht beroep of bedrijf aan huis' (bijlage 2 bij deze regels) of hiermee naar aard en omvang gelijk te stellen beroepen en bedrijven, wordt geacht in overeenstemming te zijn met de woonbestemming en is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- b. degene die gebruiker van de woning is tevens degene is die het beroep of bedrijf aan huis uitoefent;
- c. maximaal 50 m² van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt voor beroep en bedrijf aan huis;
- d. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt en geen negatieve gevolgen mag hebben op de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de omgeving;
- e. het gebruik geen dusdanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft welke kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. internetverkoop slechts is toegestaan indien er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden. Opslag ten behoeve van internetverkoop is mogelijk binnen de bestaande bebouwing tot maximaal 50 m² waarbij ter plaatse opslag en verzending plaatsvindt. Internetverkoop waarbij ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en verzending plaatsvindt is zonder meer toegestaan;
- h. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis gebonden beroep/bedrijf;
- i. er geen buitenopslag plaatsvindt;
- j. reclame-uitingen ten dienste van het beroep of bedrijf aan huis beperkt blijven tot het plaatsen van een bord met als maximale afmetingen 1 meter x 0,5 meter aan de voor- of zijgevel of in de voor- of zijtuin op een hoogte van maximaal 2 meter. Neon- of andere lichtreclame is in dit kader niet toegestaan.

22.5.4 Gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 8'

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van van de woning en het kantoor ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 8' conform de bestemming 'Wonen' is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing zoals bedoeld in artikel 22.1 conform het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 7 bij deze regels, is uitgevoerd en/of in stand wordt gehouden.

22.5.5 Gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing keurven 6'

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van van de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing keurven 6' conform de bestemming 'Wonen' is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing zoals bedoeld in artikel 22.1 conform het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 17 bij deze regels, is uitgevoerd en/of in stand wordt gehouden.

22.6 Wijzigingsbevoegdheid

22.6.1 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen om binnen aaneengesloten bebouwing van een bestaande woning, meerdere wooneenheden te realiseren, mits:

- a. woningsplitsing niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw 1' en 'concentratiegebied glastuinbouw 2';
- b. het een pand betreft met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' ofwel aangetoond wordt dat het gaat om een pand met cultuurhistorische waarde;
- c. de maatvoering van de woning niet wordt vergroot en daartoe een aanduiding wordt opgenomen;
- d. hoofdgebouwen tot een inhoud van 1.000 m³ kunnen worden gesplitst in maximaal 2 woningen en hoofdgebouwen die groter zijn dan 1.000 m³ kunnen worden gesplitst in maximaal 3 woningen;
- e. de inhoud per woning minimaal 350 m³ bedraagt en er twee aparte bouwvlakken worden toegekend;
- f. de bouw- en goothoogte bedraagt maximaal de bestaande bouw- en goothoogte;
- g. de bestaande (agrarische) verschijningsvorm gehandhaafd blijft;
- h. de cultuurhistorische waarde van de woning behouden blijft en/of versterkt wordt;
- i. ter plaatse van de woningen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' met de nadere aanduiding 'karakteristiek' wordt opgenomen;
- j. indien van toepassing dient overtollige bedrijfsbebouwing te worden gesloopt, behalve wanneer het een monument betreft;
- k. per woning mag maximaal 60 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn;
- l. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het woon- en leefklimaat;
 2. de milieusituatie;
 3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.