

## REGELS MOEDERPLAN

### Artikel 29 Wonen

#### 29.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen,
- b. het recreatief bewonen van een woning op het perceel Ursuladyk 12 It Heidenskip, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "recreatiewoning",
- c. het recreatief bewonen van een woning, tevens ter plaatse van de aanduiding "recreatiewoning",

en ter plaatse van de aanduiding:

- d. "karakteristiek", de instandhouding van de bestaande karakteristieke waarden van bouwwerken wordt nagestreefd;

met daaraan ondergeschikt:

- e. aan-huis-verbonden beroep;
- f. béd & brochje, mits het aantal daarvoor beschikbare kamer beperkt blijft tot 2 per woning, met een maximum van 5 slaappleatsenverkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- h. water;
- i. groenvoorzieningen.

In de bestemming zijn de volgende nevenactiviteiten begrepen:

- j. het hobbymatig houden van vee;
- k. stalling en/of opslag van vaartuigen of kampeermiddelen;
- l. theeschenkerij,
- m. dag-horeca onder de voorwaarde dat dranken en etenswaren hoofdzakelijk overdag worden verstrekt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca".

## 29.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zijn in aanvulling op de bouwregels ook de algemene bouwregels van [artikel 40](#) van toepassing.

- a. Voor het bouwen van een hoofdvorm gelden de volgende regels:
  1. het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedragen dan wel niet meer dan het aantal aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden";
  2. de oppervlakte per hoofdvorm mag niet meer dan 150 m<sup>2</sup> bedragen;
  3. de goothoogte mag niet meer dan 4,5 m bedragen;
  4. de bouwhoogte mag niet meer dan 10,0 m bedragen;
  5. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen, dan wel de bestaande afstand;
  6. de afstand van de voorgevel van een woning tot de as van een weg met de bestemming '[Verkeer - Wegverkeer](#)' mag niet minder dan de bestaande afstand bedragen.
  
- b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdvorm gelden de volgende regels:
  1. bijbehorende bouwwerken en overkappingen op niet minder dan 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de hoofdvorm mogen worden gebouwd;
  2. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer dan 3 m mag bedragen, dan wel niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van de hoofdvorm waaraan wordt gebouwd;
  3. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer dan 3 m mag bedragen;
  4. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer dan 5,5 m mag bedragen;
  5. de bouwhoogte van aan de hoofdvorm gebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer dan 7 m mag bedragen, met dien verstande dat:
    - de bouwhoogte van aan de hoofdvorm gebouwde bijbehorende bouwwerken minimaal 1 m lager is dan de bouwhoogte van de hoofdvorm.

6. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen op de overige gronden per hoofdvorm niet meer dan 100 m<sup>2</sup> mag bedragen, met dien verstande dat:

- indien de hoofdvorm meerdere woningen omvat, de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen per bestemmingsvlak niet dan 150 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- niet meer dan 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd;
- de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen niet meer dan 90% van de oppervlakte van de hoofdvorm mag bedragen;

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
2. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5,5 m bedragen.

d. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een snackkiosk ter plaatse van de aanduiding "horeca" gelden de volgende regels:

1. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bestemmingsvlak worden gebouwd;
2. de goothoogte mag niet meer dan de bestaande goothoogte bedragen;
3. de bouwhoogte mag niet meer dan de bestaande bouwhoogte bedragen.

e. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een recreatiewoning ter plaatse van de aanduiding "recreatiewoning" gelden de volgende regels:

1. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bestemmingsvlak worden gebouwd;
2. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;

3. in afwijking van 2 mag de oppervlakte van de recreatiewoning op het perceel Ursuladyk 12 It Heidenskip maximaal 85 m<sup>2</sup> bedragen;
4. de goothoogte mag niet meer dan de bestaande goothoogte bedragen;
5. de bouwhoogte mag niet meer dan de bestaande bouwhoogte bedragen.

### 29.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de milieusituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de watersituatie;
- de (openlucht) recreatiemogelijkheden;
- het landschappelijk beeld,

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken.

### 29.4 Afwijken van de bouwregels

#### 29.4.1 Afwijkingen

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

- a. het bepaalde in lid [29.2](#), sub a, onder 6 voor het bouwen van de voorgevel van een woning op een afstand van de weg die minder is dan de bestaande afstand, met dien verstande dat, indien de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer meer dan de voorkeursgrenswaarde bedraagt, de omgevingsvergunning slechts wordt verleend in overeenstemming met een verkregen hogere grenswaarde;
- b. het bepaalde in lid [29.2](#), sub b, onder 1 voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen op minder dan 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw.

#### 29.4.2 Toetsingscriteria

- a. De in lid [29.4.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen afbreuk wordt gedaan aan:
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  - de milieusituatie;
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de verkeersveiligheid;
  - de watersituatie;
  - de (openlucht) recreatiemogelijkheden;
  - het landschappelijk beeld,
- b. De in lid [29.4.1](#), sub a bedoelde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend indien er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

#### 29.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- het gebruik van een woonhuis voor recreatieve bewoning;
- het gebruik van gedeelten van een woning, inclusief aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bij de woning, voor aanhuis-verbonden beroepen, indien de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de woning meer bedraagt dan 30% van de begane vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logiesverstrekking voor recreatieve bewoning in de woning op de wijze van bed and breakfast ten behoeve waarvan maximaal twee kamers worden ingericht voor ten hoogste 5 logiesgasten.