
Artikel 26 Wonen - 1

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep c.q een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals genoemd in Bijlage 2, alsmede:
 1. dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- b. woonhuizen, ter plaatse van de aanduiding 'gemengd'; al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 1. winkels;
 2. bedrijven die zijn genoemd in de Bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
 3. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
- c. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

- a. woonstraten en paden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- f. tuinen en erven;
- g. overige andere bouwwerken.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting' wordt de nokrichting evenwijdig aan de weg gebouwd;
- d. een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden', in welk geval het aantal aaneen te bouwen woningen ten hoogste het aangegeven aantal zal bedragen;
- e. het aantal woningen per bouwvlak zal ten hoogste het bestaande aantal bedragen;
- f. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens zal ten minste 3,00 m bedragen;
- g. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
- h. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen;
- i. in afwijking van het bepaalde onder c gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - waardevolle hoofdvorm' de volgende bouwregels:
 1. een waardevolle hoofdvorm zal binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - waardevolle hoofdvorm' worden gebouwd;
 2. de oppervlakte, goothoogte en dakhelling van een waardevolle hoofdvorm zal ten minste en ten hoogste de bestaande oppervlakte, goothoogte, nokrichting en dakhelling bedragen.

26.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;
- d. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de perceelgrens zal ten minste 1,00 m bedragen;
- e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- g. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 30° bedragen;
- h. de afstand een vrijstaand bijbehorend bouwwerken tot het hoofdgebouw zal ten hoogste 25,00 m bedragen.

26.2.3 Overige andere bouwwerken

Voor het bouwen van overige andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

26.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. de milieusituatie;

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

26.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 26.2.1 onder b in die zin dat hoofdgebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
 1. het om een woontechnische noodzaak tot uitbreiding van het hoofdgebouw gaat;
 2. een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing is gegarandeerd;
 3. de oppervlakte van het buiten het bouwvlak gebouwde gedeelte van het hoofdgebouw niet meer dan 30% van de oppervlakte van het binnen het bouwperceel gelegen gedeelte van het bouwvlak bedraagt;
 4. de oppervlakte van het hoofdgebouw ten hoogste 30% van de oppervlakte van het bouwperceel zal bedragen;
 5. de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' niet meer zal bedragen dan de aangegeven maximum oppervlakte;
 6. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. het bepaalde in lid 26.2.1 onder f in die zin dat de goothoogte wordt verhoogd tot 6,50 m;
- c. het bepaalde in lid 26.2.1 onder f en 26.2.2 onder d in die zin dat de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens wordt verkleind;
- d. het bepaalde in 26.2.1 onder h in die zin dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd c.q. dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- e. het bepaalde in 26.2.1 onder h in die zin dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verhoogd tot ten hoogste 80°;
- f. het bepaalde in lid 26.2.2 onder a in die zin dat bijbehorende bouwwerken in de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw, dan wel in het verlengde daarvan worden gebouwd;
- g. het bepaalde in 26.2.2 b in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw ten behoeve van de woonfunctie wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², mits:
 1. er sprake is van een goede verhouding tot het hoofdgebouw en het erf;
 2. een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing is gegarandeerd;
 3. er een aantoonbare behoefte vanuit de in de bestemming toegelaten doeleinden aanwezig is;
 4. er sprake is van een situatie waarin de gewenste uitbreiding van een hoofdgebouw afgewezen moet worden gelet op het straat- en bebouwingsbeeld;
 5. bij een vergroting ten behoeve van de woonfunctie aantoonbaar is dat het gebruik van de uitbreiding voor langere termijn gekoppeld blijft aan de woonfunctie;
- h. het bepaalde in lid 26.2.2 in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 150 m², mits:
 1. de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep met dien verstande dat het om een bedrijfstechnische noodzaak tot uitbreiding gaat;
 2. er sprake is van een goede verhouding tot het hoofdgebouw en het erf;
 3. een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing is gegarandeerd;
 4. er sprake is van een situatie waarin de gewenste uitbreiding van een hoofdgebouw afgewezen moet worden gelet op het straat- en bebouwingsbeeld.

26.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit als genoemd in Bijlage 2;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- c. het gebruik van een hoofdgebouw voor meer dan één woning;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan genoemd in 26.1 onder a, waarbij:
 1. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - logies met ontbijt" ten hoogste 3 kamers voor logies gebruikt mogen worden.
- e. het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van de uitoefening van detailhandel.

26.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 26.5 onder d in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van logies met ontbijt, mits:

- a. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen de bedrijfswoningen/of een bijbehorend bouwwerk. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
- b. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van de bedrijfswoning niet minder mag bedragen dan 75 m²;
- c. er maximaal één kamer gerealiseerd wordt;
- d. er geen keukenblok in de kamers wordt gemaakt;
- e. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- f. er vanwege de logiesverstrekking geen onevenredige hinder wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de woonbestemmingsgrens);
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

26.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de bepalingen van Artikel 7 van toepassing zijn.