

artikel 24 Wonen

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een ruimte voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis;
 - b. bed & breakfast, met dien verstande dat:
 - 1. bed & en breakfast dient te worden gerealiseerd binnen bestaande woningen;
 - 2. bed & breakfast ondergeschikt is aan de woonfunctie;
 - 3. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloeroppervlak van bestaande woningen;
 - 4. het parkeren op eigen erf dient plaats te vinden;
 - c. detailhandel, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";
 - d. een praktijkruimte in een woning, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "praktijkruimte";
 - e. een schildersbedrijf, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - schildersbedrijf";
 - f. woonwagens, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "woon-wagenstandplaats";
 - g. kleinschalig kamperen, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - kleinschalig kamperen", met dien verstande dat:
 - 1. er niet meer dan 8 kampeerstandplaatsen voor kampeermiddelen zijn toegestaan;
 - 2. het plaatsen van kampeermiddelen is toegestaan gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 - h. zomerwoningen, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - zomerwoning";
 - i. garageboxen-overkappingen, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - garageboxen-overkappingen",
- met de daarbij behorende:
- j. groenvoorzieningen;
 - k. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - l. openbare nutsvoorzieningen;
 - m. water;
 - n. tuinen, erven en terreinen;
 - o. bouwwerken.

Ten aanzien van beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis gelden de volgende regels:

- een woning en de daarbij behorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen op gronden als bedoeld lid 24.1 sub a mogen worden gebruikt voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis, mits:

a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende woningen en de bijbehorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 40 m²;

b. het beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis betreft die:

1. niet vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer;

2. valt binnen de van deze regels deel uitmakende bijlage 1 'Staat van Bedrijven' milieucategorie 1, dan wel een daar mee voor wat betreft de milieugevolgen voor de omgeving gelijk te stellen beroeps- of bedrijfsuitoefening;

c. het geen detailhandel of horeca betreft;

d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of bedrijf plaatsvindt;

e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;

f. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving.

24.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

2. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan de aangegeven hoogten ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" bedragen, dan wel de bestaande hoogten indien deze meer zijn;

3. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal woningen bedragen, dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden";

4. woningen mogen gestapeld worden gebouwd uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "gestapeld";

5. de inhoud van woningen, met inbegrip van aan- en uitbouwen als bedoeld in lid 24.2 onder d en e, mag niet meer dan 750 m³ bedragen, dan wel de bestaande inhoud indien deze meer is;

6. hoofdgebouwen dienen op ten minste 3 m van de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is.

b. Voor het bouwen van woonwagens gelden de volgende regels:

1. woonwagens mogen uitsluitend binnen een bouwvlak of bestemmingsvlak worden geplaatst;

2. op gronden ter plaatse van de aanduiding "woonwagenstandplaats" mogen niet meer dan 2 woonwagens worden geplaatst;

3. de bouwhoogte van een woonwagen mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;

4. de oppervlakte van een woonwagen mag niet meer dan 100 m² bedragen.

c. Voor het bouwen van zomerwoningen gelden de volgende regels:

1. de goothoogte van zomerwoningen mag niet meer dan 3 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
2. de bouwhoogte van zomerwoningen mag niet meer dan 6,5 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
3. de oppervlakte van een zomerwoning mag niet meer dan de bestaande oppervlakte bedragen;
4. de afstand van een zomerwoning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is.

d. Voor het bouwen van aan- of uitbouwen aan zijgevels bij woningen gelden de volgende regels:

1. aan- of uitbouwen mogen aan de zijgevel van de woning worden gebouwd;
2. aan- of uitbouwen mogen aan de zijgevel of in het verlengde daarvan aan de woning worden gebouwd tot maximaal 3 m voorbij de zijdelingse bouwgrens en tot maximaal 3 m achter de achterste bouwgrens;
3. aan- of uitbouwen aan de zijgevel van de woning mogen van een kap worden voorzien waarvan de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en waarvan de dakhelling gelijk is aan die van het hoofdgebouw;
4. aan- of uitbouwen aan de zijgevel van de woning mogen plat worden afgedekt mits de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag met een maximum van 4 m.

e. Voor het bouwen van aan- of uitbouwen aan achtergevels bij woningen gelden de volgende regels:

1. aan- of uitbouwen mogen aan de achtergevel van de woning worden gebouwd;
2. aan- of uitbouwen mogen aan de achterzijde van de woning tot maximaal 3 m achter de achterste bouwgrens worden gebouwd;
3. de goot- en bouwhoogte van aan- of uitbouwen aan de achterzijde van de woning mag niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning bedragen, met een maximum van 3 m respectievelijk 4 m.

f. Voor het bouwen van bijgebouwen bij woningen gelden de volgende regels:

1. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
2. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is, met dien verstande dat de bouwhoogte van bijgebouwen nooit hoger mag zijn dan de bouwhoogte van woningen.

g. Voor het bouwen van bijgebouwen bij woonwagens gelden de volgende regels:

1. een bijgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
2. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen.

h. Ten aanzien van oppervlakenormen voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen gelden de volgende regels:

1. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan:

- 50 m² voor erven met een kleinere oppervlakte dan

2.000 m² dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is; met uitzondering van gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - zomerwoning" waarbij de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en een zomerwoning niet meer mag bedragen dan 85 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is;

- 70 m² voor erven met een oppervlakte vanaf 2.000 m², met uitzondering van gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - zomerwoning" waarbij de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en een zomerwoning niet meer mag bedragen dan 105 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is;

2. de gezamenlijke oppervlakte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 50% van het erf aan de zij- en achterkant van de woning, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is.

i. Voor het bouwen van garageboxen-overkappingen geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van garageboxen-overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen.

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

1. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer dan de toegestane bouwhoogte als bepaald in het Besluit bouwvergunningvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb) bedragen;

2. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;

3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

24.3 Nadere eisen

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

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

24.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 24. 2 sub a onder 5 en toestaan dat een hoofdgebouw in twee woningen wordt gesplitst, met dien verstande dat:

1. de minimale inhoud van een woning, na splitsing, minimaal 200 m³ bedraagt;
2. de overige regels van de bestemming 'Wonen' blijven van overeenkomstige toepassing;
3. de toename van de parkeerdruk door de splitsing van een hoofdgebouw dient op eigen erf te worden ondervangen.

24.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen en zomerwoningen voor permanente bewoning;
- het gebruiken of laten gebruiken van woningen en bijgebouwen als recreatief nachtverblijf, met uitzondering van het gebruik van zomerwoningen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - zomerwoning" en met uitzondering van het toegestane gebruik voor bed & breakfast in bestaande woningen;
- het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte goederen en materialen.

24.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 24.1 en lid 24.5 voor het gebruik van bestaande woningen voor afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

1. bewoning van de bestaande woning voor afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, waarbij deze noodzaak dient te zijn aangetoond door een onafhankelijke deskundige instantie;
2. de afhankelijke woonruimte qua maatvoering binnen de vigerende regeling inzake de bestaande woning wordt ingepast;
3. mantelzorg uitsluitend is toegestaan binnen de bestaande woning;
4. het parkeren op eigen erf dient plaats te vinden.

24.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

het plan wijzigingen ten behoeve van een hogere goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen als bedoeld in lid 24, sub a, onder 2 met niet meer dan 1 m, mits de hogere

goot- en/of bouwhoogte op het punt van de wet- en regelgeving op het gebied van natuurwaarden in de vorm van een natuurtoets uitvoerbaar is.