

Plan: Kernen
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0962.BP11002-VA01

Artikel 25 Wonen

25.1 Bestemmingsomschrijving

25.2 Bouwregels

25.3 Nadere eisen

25.4 Afwijken van de bouwregels

25.5 Specifieke gebruiksregels

25.6 Afwijken van de gebruiksregels

25.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

25.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

25.9 Wijzigingsbevoegdheid

25.1 Bestemmingsomschrijving

25.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. 7 woonwagenstandplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
- c. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' en in omvang niet groter dan aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- d. apothekerspost, uitsluitend ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - apothekerspost';
- e. 2 recreatiewoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- f. detailhandel, dienstverlening, horeca tot en met categorie 4 en kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- g. kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- h. praktijkruimte, uitsluitend ter plaatse de aanduiding 'praktijkruimte';
- i. atelier, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'atelier';
- j. hoveniersbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hovenier';
- k. sauna, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sauna', met bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen 1 massagestoel en 1 zonnebank ter plaatse van het tuinhuisje en met een hoogste toegestane bezettingsgraad van de sauna van 8 gebruikers/bezoekers op hetzelfde moment;
- l. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garages';
- m. beperkte bedrijfsmatige binnenopslag van materialen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag' en tot een maximum oppervlak van 100 m²;
- n. paardenbak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak'

met daaraan ondergeschikt:

1. aan huis gebonden beroepen;
2. bed & breakfast;
3. mantelzorg;

4. agrarisch hobbymatig gebruik;
5. tuinen;
6. parkeervoorzieningen op eigen terrein;
7. groenvoorzieningen;
8. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

25.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

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 38.2.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen (aaneengebouwd, twee-aaneen, vrijstaand), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. gestapelde woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- c. woonwagens, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats', waarbij de onderlinge afstand tussen bebouwing en/of woonwagens minimaal 5,00 meter bedraagt om de brandveiligheid in voldoende mate te waarborgen;
- d. de daarbij behorende bijgebouwen;
- e. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

25.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

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

- a. binnen het bouwvlak mogen woningen de daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag tot maximaal 100% worden bebouwd;
- c. per bouwvlak is maximaal het aantal woningen toegestaan, zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2,00 meter te bedragen, waarbij bijgebouwen niet worden meegerekend. Bij het woningtype 'twee-aaneen' mag één zijde van de woning in de zijdelingse perceelsgrens worden geplaatst. Het woningtype 'aaneengebouwd' mag met twee zijden in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd met uitzondering van de hoek- c.q. eindwoningen. Deze mogen ook maar met één zijde van de woning in de zijdelingse perceelsgrens worden geplaatst, overeenkomstig het woningtype 'twee-aaneen'.
- e. de voorgevels van de woning worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- f. de breedte van de woning mag maximaal 15 meter bedragen;
- g. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke, mits:
 1. de diepte gemeten vanaf de bouwvlakgrens niet meer dan 1,50 meter bedraagt;
 2. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de woning;
 3. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingvloer + 0,30 meter;
 4. met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - erker uitgesloten' erkers zijn uitgesloten;
- h. gebouwen worden plat of met een kap van maximaal 60° afgedekt;
- i. de goothoogte bedraagt maximaal 7,00 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' de aangeduide maximale goothoogte geldt;
- j. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12,00 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de aangeduide maximale bouwhoogte geldt;
- k. voor de maatvoering van bijgebouwen wordt verwezen naar artikel 25.2.3;
- l. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt verwezen naar artikel 25.2.4

25.2.3 Bijgebouwen

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen, carports en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en carports bij woningen mag maximaal 100 m² bedragen, met dien verstande dat de grond ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' voor maximaal 50% mag worden bebouwd;
- c. bijgebouwen worden plat of met een kap van maximaal 60° afgedekt;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 3,50 meter;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 5,00 meter;
- f. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt verwezen naar artikel 25.2.4.

25.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. binnen de bestemming mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde en carports worden gebouwd;
- b. carports dienen achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd
- c. de bouwhoogte van carports bedraagt maximaal 3,50 meter;
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen, kunstwerken, tuinornamenten en vlaggenmasten;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 5,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter mag bedragen;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zwembad' zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan voor een buitenzwembad ten behoeve van een sauna met bijbehorende voorzieningen met een maximale bouwhoogte van 2,00 meter.

25.3 Nadere eisen

25.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de 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.

25.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 25.3.1 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 ruimtelijke kwaliteit;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- h. instandhouding van omliggende waarden.

25.4 Afwijken van de bouwregels

25.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het overschrijden van het toegestane oppervlak aan bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 25.2.3, onder b ten behoeve van het overschrijden van het toegestane oppervlak aan bijgebouwen waarbij het meerdere aan bijgebouwen wordt gesloopt en 75% van het gesloopte oppervlak aan bijgebouw(en) mag worden teruggebouwd, met dien verstande dat op basis van een ontwikkelingsplan moet worden aangetoond dat er een extra kwaliteitsimpuls plaatsvindt, waarbij wordt ingegaan op onder andere de karakteristieken van de gebouwen, de situering, de inrichting van het perceel en de relatie met de omgeving.

25.4.2 Afwijking van de bouwregels ten behoeve van het toestaan van een grotere hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens in hoeksituaties

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 25.2.4, onder e ten behoeve van het toestaan van een grotere hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens in hoeksituaties, met dien verstande dat:

- a. de erfafscheiding voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- b. de verkeersveiligheid gewaarborgd wordt;
- c. de erfafscheiding minimaal 3,00 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gesitueerd.

25.5 Specifieke gebruiksregels

25.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. het plaatsen van meer dan 1 onderkomen en/of kampeermiddel en van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens;
- b. buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte tijdelijke gebruik en anders dan bedoeld in artikel 25.1.1;
- c. een aan huis verbonden beroep of bedrijf in de woning en/of in de vrijstaande bijgebouwen, anders dan bedoeld in artikel 25.5.2 en 25.6.1;
- d. woningsplitsing;
- e. mantelzorg in de vrijstaande bijgebouwen;
- f. logiesruimte in vrijstaande bijgebouwen;
- g. recreatieve bewoning, anders dan bedoeld in artikel 25.1.1;
- h. detailhandel, anders dan bedoeld in artikel 25.1.1;
- i. kantoor, anders dan bedoeld in artikel 25.1.1;
- j. paardenbak, anders dan bedoeld in artikel 25.1.1.

25.5.2 Aan huis gebonden beroepen

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

- a. een aan huis gebonden beroep wordt uitsluitend door de hoofdbewoner uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- b. maximaal 25% van het bebouwde oppervlak van de woning en de bijgebouwen, tot een maximum van 35 m², wordt gebruikt voor een aan huis gebonden beroep;
- c. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- d. de beroepsmatige activiteiten worden alleen uitgevoerd door de bewoner(s) van de woning;
- e. er is ten hoogste één reclame-uiting ter plaatse van de gevel of in de vorm van een zuil toegestaan met een maximale afmeting van 50 x 100 centimeter;
- f. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- g. de activiteit van het aan huis gebonden beroep valt niet onder de definitie van inrichting in de Wet milieubeheer;
- h. er vindt geen bedrijfsmatig opslag in de buitenlucht plaats;
- i. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;
- j. er vindt geen zelfstandige detailhandel plaats, met uitzondering van detailhandel inherent aan het betreffende beroep gerelateerde producten, waarvoor maximaal 10 m² van de voor het aan huis gebonden beroep gebruikte oppervlakte mag worden gebruikt.

25.5.3 Bed & Breakfast

Bed & Breakfast bij een woning is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de bed & breakfast wordt uitsluitend uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- b. het pand heeft een minimale inhoud van 500 m³;
- c. ten hoogste worden 4 slaappleaatsen per bed & breakfast gerealiseerd;
- d. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- e. de bed & breakfast wordt binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd;
- f. er is ten hoogste één reclame-uiting ter plaatse van een gevel of in de vorm van een zuil toegestaan met een maximale afmeting van 50 x 100 centimeter;
- g. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- h. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;
- i. de bed and breakfast kan door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid bij de bed and breakfast is niet toegestaan.

25.5.4 Kinderopvang

Kinderopvang bij een woning is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de kinderopvang wordt uitsluitend uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- b. maximaal 25% van het bebouwde oppervlak van de woning en de bijgebouwen, tot een maximum van 35 m², wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep;
- c. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- d. de beroepsmatige activiteiten worden alleen uitgevoerd door de bewoner(s) van de woning;
- e. er is ten hoogste één reclame-uiting ter plaatse van een gevel of in de vorm van een zuil toegestaan met een maximale afmeting van 50 x 100 centimeter;
- f. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- g. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;

25.5.5 Mantelzorg/inwoning

Mantelzorg/inwoning bij een woning is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de mantelzorgvoorziening is bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;
- b. de behoefte aan mantelzorg is aangetoond;
- c. er ontstaat geen zelfstandige woning;
- d. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening bedraagt maximaal 80 m²;
- e. de mantelzorgvoorziening vormt qua ligging een ruimtelijke eenheid met de woning;
- f. de mantelzorgvoorziening leidt niet tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
- g. zodra de noodzaak van de mantelzorgvoorziening is komen te vervallen, wordt het gebruik als woonruimte beëindigd.

25.5.6 Garageboxen

Ter plaatse van de aanduiding 'garage' mogen garageboxen uitsluitend gebruikt worden voor de stalling van motorvoertuigen, fietsen en opslag inherent aan de woonfunctie. Het gebruik als bedrijfsmatige werk- en/of opslagruimte, opslagruimte, detailhandel of horecadoeleinden is in strijd met het beoogde gebruik.

25.5.7 Terras ter plaatse van de aanduiding 'sauna'

Ter plaatse van de aanduiding 'sauna' is een bij de sauna behorend terras uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'terras'.

25.6 Afwijken van de gebruiksregels

25.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van aan huis verbonden bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 25.5, ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat:

- a. het aan huis gebonden bedrijf uitsluitend wordt uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- b. maximaal 25% van het bebouwde oppervlak van de woning en de bijgebouwen, tot een maximum van 35 m², wordt gebruikt voor een aan huis gebonden bedrijf;
- c. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
- d. de beroepsmatige activiteiten alleen worden uitgevoerd door de bewoner(s) van de woning;
- e. er ten hoogste één reclame-uiting ter plaatse van de gevel of in de vorm van een zuil is toegestaan met een maximale afmeting van 50 x 100 centimeter;
- f. het gebruik geen (ernstige of onevenredige) hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- g. de activiteit van het aan huis gebonden bedrijf niet valt onder de definitie van inrichting in de Wet milieubeheer;
- h. er geen bedrijfsmatige opslag in de buitenlucht plaatsvindt;
- i. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;
- j. er geen zelfstandige detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van detailhandel inherent in aan het betreffende bedrijf gerelateerde producten, waarvoor maximaal 10 m² van de voor het aan huis verbonden bedrijf gebruikte oppervlakte mag worden gebruikt.

25.6.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van detailhandel als ondergeschikte activiteit

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 25.5.1, ten behoeve van het gebruik voor detailhandel als ondergeschikte activiteit, met dien verstande dat:

- a. de voorziening qua locatie en aard binnen het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid past;
- b. de ondergeschikte detailhandel uitsluitend wordt uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- c. maximaal 25% van het bebouwde oppervlak van de woning en de bijgebouwen, tot een maximum van 35 m², mag worden gebruikt als verkoopruimte en productieruimte;
- d. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
- e. de detailhandel activiteiten alleen worden uitgevoerd door de bewoner(s) van de woning;
- f. etalages niet zijn toegestaan;
- g. verkoopruimten enkel toegestaan zijn op de begane grond;
- h. er ten hoogste één gevelreclame-uiting toegestaan is tot een afmeting van maximaal 50 x 100 centimeter;
- i. het gebruik geen (ernstige of onevenredige) hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- j. verkoop van producten met veiligheidsrisico's niet is toegestaan;
- k. vrachtverkeer ten behoeve van bevoorrading niet is toegestaan;
- l. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;
- m. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de verkeersveiligheid;
 2. het woon- en leefklimaat;
 3. de milieusituatie;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

25.6.3 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van samenvoegen van woningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 25.5.1, ten behoeve van het samenvoegen van woningen, met dien verstande dat:

- a. de samenvoeging vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. de verschijningsvorm van karakteristieke bebouwing niet mag worden aangetast;
- c. de inhoud en oppervlakte van de woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet worden vergroot;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de verkeersveiligheid;
2. het woon- en leefklimaat;
3. de milieusituatie;
4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

25.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Niet van toepassing.

25.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Niet van toepassing.

25.9 Wijzigingsbevoegdheid

25.9.1 Wijziging ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - Wijzigingsgebied

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming 'Wonen' wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - Wijzigingsgebied' voor de bouw van maximaal 5 woningen, met dien verstande dat:

- a. de toevoeging van extra woningen past binnen het regionale en gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid ten aanzien van de woningvoorraad;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de verkeersveiligheid;
 2. de milieusituatie;
 3. het woon- en leefklimaat;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoorde gebruik;
- d. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets);
- e. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- f. omliggende functies niet worden gehinderd;
- g. bij de wijziging voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 25 van deze regels.