

# Bestemmingsplan regels Wonen Glasparel +

De bestemmingsplanregels zijn te vinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

## Artikel 11 Wonen

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, tot maximaal 121 woningen, met dien verstande dat het aantal (bedrijfs)woningen dat wordt gerealiseerd in de bestemming **Agrarisch - glastuinbouw** (maximaal 6) hierop in mindering wordt gebracht, zodat het gezamenlijk aantal woningen binnen de bestemmingen **Wonen** en **Agrarisch - glastuinbouw** niet meer bedraagt dan 121;
- b. aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder een collectief gietwatersysteem en overige waterberging;
- d. met de daarbij behorende:
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. ontsluitingswegen en erftoegangswegen;
- g. fiets- en voetpaden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. waterlopen en waterpartijen;
- k. kunstwerken, waaronder geluidwallen;
- l. speeltoestellen.

### 11.2 Bouwregels

#### 11.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende algemene bepalingen:

- a. op of in de gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming;
- b. met uitzondering van waterhuishoudkundige voorzieningen dient de afstand tussen een bouwwerk en de bestemming **Water** ten minste 5 meter te bedragen.

#### 11.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' zijn niet meer wooneenheden toegestaan dan is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' geldt dat:

1. woningen mogen worden gebouwd indien wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde vanwege de glastuinbouwontsluitingsweg, indien nodig, na het treffen van geluidwerende maatregelen in de vorm van geluidwallen en stil asfalt;
  2. indien en voor zover de woningen niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege de A12, deze woningen slechts zijn toegestaan indien ze voldoen aan de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde (voor wegverkeerslawaai), met dien verstande dat bij een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde, geluidwerende maatregelen worden getroffen in de vorm van geluidwallen;
- d. bij een geluidsbelasting hoger dan 53 dB op de gevel van een woning:
1. wordt deze gevel, of het deel van de gevel ter plaatse van de overschrijding, doof uitgevoerd;
  2. bezit de woning een geluidsluwe gevel;
  3. dient op elke verdieping met één of meer verblijfsruimten, ten minste één verblijfsruimte (bij voorkeur in te richten als slaapkamer) aan de geluidsluwe gevel te zijn gesitueerd;
- e. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd in de vorm van grondgebonden woningen;
- f. hoofdgebouwen worden gebouwd met de voorgevel richting de Plasweg;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' mag de achtergevel van hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen, de gevellijn niet overschrijden;
- h. de gevel van hoofdgebouwen gericht op de Plasweg wordt aangemerkt als voorgevel;
- i. voor het bouwen van vrijstaande woningen gelden de volgende bepalingen:
1. de maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
  2. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 4 meter;
  3. de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
  4. parkeren heeft plaats op eigen terrein;
- j. voor het bouwen van half-vrijstaande woningen gelden de volgende bepalingen:
1. de maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
  2. ter plaatse van de niet aaneengebouwde zijde van het hoofdgebouw mag de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 4 meter;
  3. de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>
  4. parkeren heeft plaats op eigen terrein;
- k. voor het bouwen van rijenwoningen gelden de volgende bepalingen:
1. de maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
  2. ter plaatse van de niet aaneengebouwde zijde van het hoofdgebouw mag de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 4 meter;
  3. de inhoud mag niet meer bedragen dan 550 m<sup>3</sup>
  4. in afwijking van het bepaalde onder 11.2.2 sub f. mogen voorgevels van rijenwoningen haaks op de Plasweg worden gebouwd, met uitzondering van kopwoningen, voorzover deze kopwoningen richting de Plasweg zijn georiënteerd;
  5. het aantal woningen mag per rij niet meer bedragen dan 4.

### 11.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het bebouwingspercentage op een erf mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen;
- b. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan:
  1. 70 m<sup>2</sup> bij rijenwoningen, niet zijnde halfvrijstaande woningen;
  2. 70 m<sup>2</sup> bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen kleiner dan 500 m<sup>2</sup>;
  3. 100 m<sup>2</sup> bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m<sup>2</sup>;
  4. 125 m<sup>2</sup> bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 750 m<sup>2</sup>;
  5. 150 m<sup>2</sup> bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 1000 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal de eerste volledige bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m<sup>1</sup>, met een maximum van 4 m<sup>1</sup>;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen niet meer dan respectievelijk 3 en 5 m<sup>1</sup>.

### 11.2.4 Overkappingen en carports

Voor het bouwen van overkappingen en carports geldt, voor zover vallend/passend binnen het bepaalde in 11.2.3 de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>;
- b. het bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 40 m<sup>2</sup>;
- c. de minimale afstand tot de voorgevellijn bedraagt 1 m<sup>1</sup>.

### 11.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 1 m<sup>1</sup>;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>. Indien de terreinafscheidingen op de grens met het openbaar gebied staan, bedraagt de hoogte:
  1. maximaal 1 m<sup>1</sup>;
  2. maximaal 2 m<sup>1</sup>, indien deze tenminste op een afstand van 1 m<sup>1</sup> ten opzichte van de perceelgrenzen wordt gerealiseerd;
- c. de hoogte van pergola's bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>;
- d. de hoogte van speeltoestellen bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 1 m<sup>1</sup>.

## 11.3 Afwijken van de bouwregels

### 11.3.1 Afwijken afstand tot de bestemming 'Water'

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.1 onder b voor het bouwen binnen een zone van 5 meter tot de bestemming 'Water' mits daarvoor vooraf toestemming is gegeven door de waterbeheerder.

### 11.3.2 Afwijking dakopbouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.2 voor het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte en goothoogte, teneinde een dakopbouw te realiseren, met dien verstande dat de toegelaten bouwhoogte en goothoogte met maximaal 0,8 m<sup>1</sup> wordt overschreden.

#### **11.3.3 Afwijking mantelzorg**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.3 voor het overschrijden van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. het college tevens afwijkt van het bestemmingsplan, zoals bedoeld in 11.5.1;
- b. er geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvindt;
- c. de bedrijfsvoering van nabij gelegen bedrijven niet wordt beperkt;
- d. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg wordt verleend;
- e. mantelzorg wordt gefaciliteerd middels een pre-fab-woonunit van maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- f. na beëindiging van de mantelzorg de overschrijding middels wegnemen van de woonunit ongedaan wordt gemaakt.

#### **11.3.4 Afwijking hekwerk dakterras**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.2 en 11.2.3 voor het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte van hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen, teneinde een hekwerk ten behoeve van een dakterras te realiseren, met dien verstande dat:

- a. de overschrijding maximaal 1,0 m<sup>1</sup> bedraagt;
- b. de afstand tot zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m<sup>1</sup> bedraagt;
- c. dakterrassen niet zijn toegestaan bij rijenwoningen.

### **11.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **11.4.1 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 16 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor het wonen in vrijstaande bijgebouwen behoudens het bepaalde met betrekking tot mantelzorg.

#### **11.4.2 Aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit**

Woning mogen mede worden gebruikt voor aan-huis-gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten als ondergeschikte functie met dien verstande dat:

- a. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en de bij de woning behorende bouwwerken mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. de woning blijft voldoen aan de bepalingen ingevolge of krachtens de Woningwet;
- c. de activiteiten worden uitgeoefend door tenminste de bewoners van de woning en ten hoogste één werknemer;
- d. groothandel, horeca en detailhandel zijn uitgesloten, uitgezonderd verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsactiviteiten alsmede goederen die ter plaatse in het kader van de aan-huis-gebonden activiteiten zijn vervaardigd;
- e. er geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de woning en de buurt als gevolg van bijvoorbeeld geluids- of geuroverlast, reclame, verkeersaantrekkende werking of een onaanvaardbare

parkeerdruk in de openbare ruimte waardoor extra verkeersmaatregelen waaronder parkeervoorzieningen noodzakelijk worden;

- f. er geen activiteiten plaatsvinden waarvoor een milieuvergunning of een melding op grond van milieuwetgeving verplicht is.

## **11.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **11.5.1 Afwijking mantelzorg**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **11.4.1** teneinde bewoning in vrijstaande bijgebouwen mogelijk te maken ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies van een door de gemeente aan te wijzen deskundige wordt ingewonnen;
- b. de afhankelijke woonruimte qua oppervlakte past in de voor deze bestemming geldende regeling voor bijgebouwen. In zeer bijzondere situaties, zoals hoeksituaties of grote percelen waarbij ter plaatse een niet bebouwbare bestemming ligt, kunnen burgemeester en wethouders hiervan afwijken;
- c. de afhankelijke woonruimte een maximale oppervlakte mag hebben van 50 m<sup>2</sup>;
- d. geen splitsing van eigendom (woning en bijgebouw/afhankelijke woonruimte) van het betreffende bouwperceel plaatsvindt;
- e. het aantal gebruikers van de afhankelijke woonruimte maximaal twee bedraagt;
- f. aan de afhankelijke woonruimte geen permanent (huis)nummer wordt toegekend zoals bedoeld in de daarvoor bedoelde gemeentelijke verordening (zoals een verordening (straat)naamgeving en (huis)nummering);
- g. de mantelzorgvoorziening c.q. afhankelijke woonruimte wordt opgeheven/ ongedaan gemaakt zodra de noodzaak tot mantelzorg vervalst;
- h. de bedrijfsvoering van nabij gelegen bedrijven niet mag worden beperkt.

### **11.5.2 Afwijking Bed&Breakfast**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **11.1** teneinde een Bed&Breakfast toe te staan, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd dient te blijven;
- b. de woning door de hoofdbewoner dient te worden bewoond;
- c. een Bed&Breakfast niet is toegestaan bij rijenwoningen;
- d. de Bed&Breakfast voorziening binnen de ter plaatse, op grond van de bouwregelgeving, toegestane bebouwing (hoofdgebouw met de daarbij behorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen) gerealiseerd dient te worden;
- e. de toegevoegde voorziening door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet mag (kunnen) functioneren als een zelfstandige woning;
- f. het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden, waarbij als parkeernorm geldt 1 parkeerplaats per kamer;

- g. de Bed&Breakfast voorziening geen onevenredige afbreuk mag veroorzaken aan de gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- h. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex behouden dienen te blijven.

### **11.5.3 Afwijking aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [11.4.2](#) teneinde een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toe te staan tot een oppervlakte van maximaal 90 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:

- a. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en de bij de woning behorende bouwwerken mag worden gebruikt;
- b. het bepaalde in [11.4.2](#) van overeenkomstige toepassing is.