

Artikel 3.5 Woondoeleinden

Inhoudsopgave

- 1 Bestemmingsomschrijving**
- 2 Bebouwing**
- 3 Vrijstellingsbevoegdheden bebouwingsmatrix**
- 4 Nadere eis bebouwingsmatrix**
- 5 Wijzigingsbevoegdheid**
- 6 Gebruiksbeplating (specifiek)**

1 Bestemmingsomschrijving

De als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, waaronder begrepen het begeleid wonen;
- b. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding;
- c. A-watergangen (beken, sprengen en sloten), waarbij voor zover dit op de plankaart als zodanig staat aangegeven de gronden tevens bestemd zijn voor behoud, bescherming en versterking van "water (beken en beekwallen) van het hoogst ecologisch niveau";
Herziening 1:
- d. sex- en/of pornobedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding.
- e. verblijfsrecreatieve doeleinden binnen het hoofdgebouw uitsluitend ter plaatse van de aanduiding.

één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

2 Bebouwing

- a. De inhoud van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 600 m³ tenzij anders op de plankaart staat aangegeven. Zie tevens de kaartbijlage "differentiatie inhoud burgerwoningen".
- b. Het op de kaart aangegeven maximum van 500 m³ langs het Apeldoorns Kanaal is uitsluitend van toepassing op hoofdgebouwen die gelegen zijn binnen een afstand van 100 m, gerekend vanaf de westoever van het Apeldoorns Kanaal en tevens daar met hun voorgevel op zijn georiënteerd.
- c. Voor de onder b bedoelde hoofdgebouwen geldt tevens dat:
 - 1. de voorgevelbreedte niet meer dan 7 m mag bedragen;
 - 2. de nokrichting haaks op de wegas dient te zijn georiënteerd.
- d. Voor de hoofdgebouwen gelegen langs de Hoofdweg e.o. (Loenen) geldt tevens dat:
 - 1. de uitbreiding uitsluitend naar achteren mag plaatsvinden, tussen het verlengde van de zijgevels;
 - 2. de voorgevelbreedte niet meer dan 7 m mag bedragen;
 - 3. de bestaande nokrichting, de bestaande maximum goothoogte en de bestaande maximum nokhoogte niet mogen worden gewijzigd.
- e. Voor de op de kaart aangegeven woningen met een inhoudsmaat van 900 m³ (zie tevens kaartbijlage "differentiatie inhoud burgerwoningen) geldt tevens dat kwetsbare landschapselementen niet mogen worden aangetast;
- f. De bebouwing dient verder te voldoen aan het bepaalde in de hierna opgenomen bebouwingsmatrix. Niet ingevuld betekent niet van toepassing en/of geen beperkingen.

De in de matrix voorkomende verwijfsletters verwijzen naar de in lid 3 opgenomen vrijstellingen en -voor zover met * vóór de verwijfsletter aangegeven- naar de in lid 4 opgenomen nadere eisen, alsmede naar de in lid 5 opgenomen wijzigingen.

| bestemming / functie | bebouwing | max. grondoppervlakte / inhoud | max. goothoogte | max. hoogte | max. afstand tussen gebouwen | bijzondere bepalingen |
|-----------------------|---|---|-----------------|-------------|------------------------------|--|
| Woondoeleinden | hoofdgebouwen (met inbegrip van inbandige garages en bergingen) | 600 m ³ , tenzij op de kaart anders aangegeven | 4 m | | 10 m | - bouwwerken zijn uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bestemmingsvlak toegestaan |

- per op de kaart aangeduid bestemmingsvlak "Woondoelein den" is 1 hoofdgebouw toegestaan, tenzij anders op de kaart is aangegeven

- per hoofdgebouw is 1 woning toegestaan **(g)** (*Herziening 1*), tenzij anders op de kaart is aangegeven. Iedere woning moet kunnen beschikken over minimaal 20 m² aan bijgebouwen

- de inhoud van een dependance telt mee bij de inhoud van de woning. De dependance mag niet worden uitgebreid, met inbegrip van dakkapellen, erkers en balkons

- bij de bouw van woningen dient een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in acht te worden genomen van minimaal 2,5 m, met dien verstande, dat bij landhuizen, villa's e.d. zoals aangegeven op de kaart "differentiatie inhoud woningen" een afstand van tenminste 10 m tot de zijdelingse perceelsgrens in acht dient te worden genomen

- het bepaalde in artikel 4.1 is van overeenkomstige toepassing (*Herziening 1*) met dien verstande dat voor de nieuw te bouwen woning met adres Pompje 8a geldt dat op de eerste verdieping (vanaf 3 m hoogte) geen geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in het Besluit

| | | | | | | |
|--|--|--|--|-----|---|--|
| | | | | | | geluidsgevoeli ge ruimten van een woning, mogen worden opgericht, dan wel in gebruik worden genomen. |
| | bijgebouw (Herziening 1) en overkappingen met inbegrip van overige op het perceel aanwezige (voormalige agrarische) gebouwen overkappingen | 50 m ² per (Herziening 1) hoofdgebouw (a,b) (*a) 25 m ² | 2,80 m (c) 2,80 m | 5 m | 10 m (d) 10 m (d) | - bijgebouwen dienen minimaal 3 m achter de gevel van de woning of het verlengde daarvan te worden opgericht (e) - een dependance heeft geen zelfstandig recht op bijgebouwen - afstand nieuw op te richten of te vervangen bijgebouwen tot achter- of zijgevel van de woning bedraagt maximaal 10 m |
| | andere bouwwerken: - terrein- en erf- afscheidings - antenne- - zwembaden - paardenbakken - overige andere bouwwerken | per woning 75 m ² | 2 m 15 m 0,5 m 2 m 2 m | | | - voor zover erfafscheidingen zijn gelegen voor de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan, bedraagt de hoogte maximaal 1 m (f) - per woning mag 1 paardenbak worden aangelegd minimaal 5 m achter voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde hiervan |
| aanduiding "nutsvoorzienin" | bouwwerken t.b.v. nutsvoorzieningen | bestaand | | | | |
| aanduiding "kwetsbaar landschapselement" | geen bebouwing toegestaan, behoudens andere bouwwerken t.b.v. het beheer | | | | | |
| aanduiding "bijzondere bomen" | | | | | | Afstand tot het hart van de boom tenminste 10 m (h) |
| aanduiding "A-watergangen" | bouwwerken t.b.v. het beheer | | | | | Binnen een afstand van 10 m ter |

| | | | | | | |
|--|---|-----------------------------------|--|--|--|---|
| | van de A-watergangen (i) | | | | | weerszijden van de op de kaart aangegeven "A-watergangen" geldt dat het oprichten van bouwwerken niet is toegestaan anders dan ten behoeve van het beheer van de A-watergangen (i) zie tevens de algemene Keur van het Waterschap |
| (Herziening 1) aanduiding "veblijfsrecreatie toegestaan" | (Herziening 1) bouwwerken binnen het hoofdgebouw t.b.v. recreatief zorgverblijf | (Herziening 1) 240 m ² | | | | |

3 Vrijstellingsbevoegdheden bebouwingmatrix

Vrijstellingen als bedoeld in dit lid kunnen alleen worden verleend met inachtneming van de in artikel 2.1 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen en de in lid 2 opgenomen specifieke beschrijving in hoofdlijnen en voor zover de aldaar in het gebied voorkomende natuurwetenschappelijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in lid 2 van dit artikel vrijstelling verlenen:

- a. voor het bouwen van bijgebouwen bij de woning tot een oppervlakte van 75 m², mits dit geen afbreuk doet aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving en de openheid van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- b. teneinde de grondoppervlakte van bijgebouwen bij de woning met maximaal 50 m² stalruimte uit te breiden indien direct aansluitend bij (het erf van) de woning minimaal 1 ha grond hoort;
- c. voor een goothoogte van 3,5 m ten behoeve van een gedeeltelijk open kapschuur met een a-symmetrisch zadeldak voor (hobbymatig) agrarisch gebruik;
- d. voor het vergroten van de afstand van een bijgebouwen c.q. stalruimte of overkapping tot aan de woning tot maximaal 30 m, indien dit uit milieuhygiënisch oogpunt noodzakelijk mocht zijn dan wel indien de feitelijk bestaande situatie hiertoe redelijkerwijs aanleiding geeft;
- e. van het bepaalde dat bijgebouwen bij de woning minimaal 3 m achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan moeten worden gebouwd, indien dit uit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet onaanvaardbaar is;
- f. voor het ten behoeve van de privacy oprichten van een tuin- of erfafscheiding tot een hoogte van 1,80 m voor de voorgevelrooilijn bij woningen, indien dit met het oog op sociale- en verkeersveiligheidsredenen en het in het plan beschreven stedenbouwkundig beeld aanvaardbaar is.
- g. ~~teneinde het hoofdgebouw te splitsen in maximaal 2 woningen, mits:~~
 1. ~~de woningen tezamen de maximaal toegestane inhoud van de woning niet overschrijden;~~
 2. ~~de cultuurhistorische/karakteristieke waarde niet onevenredig wordt aangetast;~~
 3. ~~het karakter van de bestaande woning als één woning niet wordt aangetast;~~
 4. ~~de splitsing geen belemmering vormt voor de naastgelegen agrarische bedrijven;~~
 5. ~~de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij de woning niet wordt overschreden, met dien verstande dat er in ieder geval minimaal 20 m aan bijgebouwen per woning aanwezig moet zijn.~~
- h. voor het verkleinen van de afstand tot minimaal 5 m uit het hart van de boom, mits zulks geen wezenlijk negatieve gevolgen heeft voor de vitaliteit van de boom;
- i. voor het oprichten van bebouwing, anders dan ten behoeve van het beheer van de A-watergangen, indien en voor zover uit overleg met de beheerder van het water blijkt dat daartegen uit hoofde van dat beheer geen bezwaar bestaat.

4 Nadere eis bebouwingmatrix

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de in artikel 2.1 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen en de in lid 2 opgenomen specifieke beschrijving in hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan:

*a de situering en de maximale grondoppervlakte per bijgebouw, zulks uitsluitend teneinde de bijgebouwen in een compacte eenheid met de bijbehorende woning te situeren en teneinde tenminste 2/3 van het kavel te vrijwaren van bebouwing.

5 Wijzigingsbevoegdheid

~~Een wijziging als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend met inachtneming van de in artikel 2.1 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen en voor zover de aldaar in het gebied voorkomende natuurwetenschappelijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.~~

~~Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen teneinde de maximaal toegestane inhoud van woningen in de "stadsrand" uit te breiden tot maximaal 900 m³, mits:~~

- ~~1. de huiskavel tenminste 1 ha groot is;~~
- ~~2. een substantiële bijdrage wordt geleverd aan de gewenste landschaps- en natuurontwikkeling.~~

6 Gebruiksbeplating (specifiek)

- a. In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.26, lid 1, zijn de aanleg en het gebruik van de gronden als tennisbaan met bijbehorende andere bouwwerken niet toegestaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de in artikel 2.1 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen, vrijstelling verlenen van het bepaalde onder a van dit lid, mits:
 1. de tennisbaan wordt aangelegd achter het hoofdgebouw;
 2. de tennisbaan niet bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd;
 3. de hoogte van andere bouwwerken ten behoeve de tennisbaan, zoals ballenvangers, niet meer dan 5 m bedraagt;
 4. de tennisbaan geen onevenredige afbreuk doet aan cultuurhistorische, landschappelijke- en natuurwetenschappelijke waarden in het gebied.