

Artikel 23 Wonen

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. dependances, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dependance';
- c. beroepsuitoefening aan huis;
- d. niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- e. behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle panden, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- f. tuin en/of erf;
- g. nevenactiviteiten in de vorm van hobbymatig agrarisch gebruik, recreatieverblijf, niet zijnde een recreatiewoning, en/of recreatief rustpunt;
- h. kleinschalig kamperen bestaande uit ten hoogste 25 standplaatsen uitsluitend ten behoeve van kampeermiddelen en in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- i. een lasbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - lasbedrijf';
- j. recreatieve zorgverblijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie';
- k. detailhandel in antiek, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - antiek';
- l. een bordeel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bordeel';
- m. een caravanstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling';
- n. nutsvoorzieningen;
- o. voorzieningen voor de waterhuishouding;
- p. voor zover aangeduid gelden tevens de regels voor gebiedsaanduidingen van hoofdstuk 3;

met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

23.2 Bouwregels

Naast de algemene bouwregels van artikel 29 en de regels voor gebiedsaanduidingen van hoofdstuk 3 gelden de specifieke regels van het navolgende bebouwingsschema, waarbij geldt dat de in het schema voorkomende verwijzingen verwijzen naar de in lid 23.4 genoemde afwijkingen.

Bebouwing	Maximum oppervlakte /inhoud	Maximum goothoogte	Maximum bouwhoogte	Bijzondere regels
Hoofdgebouwen	700 m ³ , tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume', dan wel de bestaande inhoud van het oorspronkelijke hoofdgebouw indien het een gesplitste woning betreft, waarvoor toestemming is verleend. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m ²)' mag de oppervlakte niet meer bedragen dan de aangegeven waarde	4 m, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'	geen maximum, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de aangegeven waarde geldt	- per bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' is één hoofdgebouw toegestaan, met uitzondering van bestemmingsvlakken die zijn voorzien van een bouwvlak, in dat geval is één hoofdgebouw per bouwvlak toegestaan; - per hoofdgebouw is één woning toegestaan, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', in welk geval het aangegeven aantal aaneengebouwde woningen is toegestaan - ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan; - ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' geldt dat voor het bepalen van de oppervlakte onderdoorgangen tussen twee woningen niet worden meegeteld, voorzover het totale oppervlakte van onderdoorgangen niet meer dan 150 m ² bedraagt - ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' is uitsluitend een appartementengebouw voor 20 appartementen met parkeerkelder toegestaan; - voor het bepalen van de inhoud van de woning worden in pandige garages en bergingen meegeteld - de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2,50 m - voor hoofdgebouwen en 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, geldt dat de voorgevelbreedte niet meer dan 7 m mag bedragen en de nokrichting haaks op de weg dient te

				<p>zijn georiënteerd</p> <ul style="list-style-type: none"> - de afstand van het hoofdgebouw aan Dalenk 21 te Loenen tot de openbare weg bedraagt ten minste 15 m - de afstand van het hoofdgebouw aan Veldhuizen 10 en 24 te Loenen tot de as van de dichtsbijzijnde weg bedraagt minimaal 20 m, dan wel de bestaande afstand indien die minder is - de afstand van een op te richten hoofdgebouw tot bestaande kassen bedraagt ten minste 30 m - het in artikel 30 lid 30.2.1 onder g bepaalde is van overeenkomstige toepassing - de totale oppervlakte aan aan- of, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 150 m² bedragen - recreatieve zorgverblijven zijn uitsluitend toegestaan binnen het hoofdgebouw tot een oppervlakte van 120 m²
Bijgebouwen en overkappingen	100 m ² per hoofdgebouw, tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen' (23.4.1 a)	3 m	5 m	<ul style="list-style-type: none"> - voor het bepalen van de oppervlakte worden alle op het perceel aanwezige gebouwen, niet zijnde het hoofdgebouw meegeteld - situering in het achtererfgebied, met dien verstande dat: <ul style="list-style-type: none"> - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - situering' bijgebouwen en overkappingen ook voor de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht (23.4.1b) - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - situering bijgebouwen' bijgebouwen en overkappingen ten minste 15 m achter de lijn, waarin de voorgevel van de woning is gebouwd, moeten worden gesitueerd (23.4.1b) - voor het bepalen van de oppervlakte worden bijgebouwen die worden gebruikt voor beroepsuitoefening aan huis dan wel voor niet-publieksgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis meegeteld - in bijgebouwen is het aanbrengen van voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de beroepsuitoefening aan huis dan wel voor de niet-publieksgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis toegestaan - in bijgebouwen is het aanbrengen van voorzieningen toegestaan voor nevenactiviteiten waarvoor ingevolge sublid 23.6.2 is afgeweken van de gebruiksregels - de totale oppervlakte aan aan- of, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 150 m² bedragen - op de gronden met de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de bouwpercelen aan Molen-Allee 7 en 9 te Loenen, zijn bijgebouwen tevens toegestaan buiten het bouwvlak
Dependances	65 m ²	3 m	5 m	<ul style="list-style-type: none"> - de totale oppervlakte aan bijgebouwen, overkappingen en dependances mag niet meer dan 100 m² bedragen - een dependance heeft geen zelfstandig recht op bijgebouwen - bij een dependance zijn geen dakkapellen, erkers en balkons toegestaan
Sanitairgebouw bij kampeermiddelen	25m ²	3 m	5 m	<ul style="list-style-type: none"> - ten hoogste één sanitairgebouw per kampeerterrein toegestaan.
Bedrijfsgebouwen ter	bestaand	bestaand	bestaand	

plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - lasbedrijf'				
Bedrijfsgebouwen ter plaats van de aanduiding 'caravanstalling'	bestaand	bestaand	bestaand	
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen:				
- erf- en terreinafscheidingen			2 m	- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen in voorerfgebied bedraagt ten hoogste 1 m (23.4.1c)
- zwembaden	75 m ² per hoofdgebouw		0.5 m	
- paardenbakken:				- per hoofdgebouw mag 1 paardenbak worden aangelegd, ten minste 5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde hiervan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-situering' een paardenbak ook voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag worden opgericht
- omheiningen			2 m	- de afstand van een paardenbak tot (bedrijfs)woning van derden bedraagt ten minste 50 m
- lichtmasten			4 m	
- stapmolens		4 m		
- geluidwerende schermen		3 m		
- overig		2,5 m		- uitsluitend in samenhang met het afwijken van de gebruiksregels als bedoeld in lid 23.6.1 zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een tennisbaan toegestaan tot een hoogte van ten hoogste 5 m

23.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van de bebouwing binnen het bouwvlak/bestemmingsvlak en de oppervlakte per gebouw teneinde de bebouwing in een compacte eenheid te situeren, voor zover dit noodzakelijk is voor een landschappelijk en stedenbouwkundig aanvaardbare inpassing in de omgeving.

Op het stellen van nadere eisen zijn de in artikel 49 opgenomen procedureregels van toepassing.

23.4 Afwijken van de bouwregels

23.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in lid 23.2 bepaalde:

- teneinde de ten hoogste toegelaten oppervlakte van 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw en de ten hoogste toegelaten oppervlakte van 150 m² aan aan- of uitbouw, bijgebouwen en overkappingen uit te breiden met ten hoogste:
 - 50 m² indien direct aansluitend bij het hoofdgebouw ten minste 1 hectare grond hoort;
 - 100 m² indien direct aansluitend bij het hoofdgebouw ten minste 2 hectare grond hoort;
 - 150 m² indien direct aansluitend bij het hoofdgebouw ten minste 3 hectare grond hoort;
 - 200 m² indien direct aansluitend bij het hoofdgebouw ten minste 4 hectare grond hoort;
- teneinde de situering van bijgebouwen en overkappingen in voorerfgebied toe te staan;
- voor het ten behoeve van de privacy bouwen van een erf- of terreinafscheiding tot een bouwhoogte van 2 m, indien dit met het oog op de verkeers- en sociale veiligheid niet onaanvaardbaar is;
- voor het ten behoeve van de privacy bouwen van een erf- of terreinafscheiding tot een bouwhoogte van 2,5 m, in terreinen met veel aan elkaar grenzende woonpercelen en veel hoogteverschillen, zoals de wijk Zomeroord;
- teneinde de maximaal toegelaten oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw op de bouwpercelen aan Veldhuizen 10 en 24 met ten hoogste 50 m² stalruimte uit te breiden indien direct aansluitend bij (het erf van) het hoofdgebouw ten minste 1 hectare grond hoort.

23.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken als bedoeld in dit lid 23.4.1 is alleen mogelijk voor zover de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied en de met het plan beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast.

23.5 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels van artikel 30 en de regels voor gebiedsaanduidingen van hoofdstuk 3 gelden de volgende specifieke regels.

23.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de woning ter plaatse van Hoge Bergweg 14 te Beekbergen als burgerwoning zonder dat binnen 0,5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een geluidsscherm van 2,75 m langs de westzijde van de tennisbaan is gerealiseerd.

23.5.2 Tennisbaan

De aanleg van en het gebruik van gronden als tennisbaan met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is niet toegestaan.

23.5.3 Nevenactiviteiten

- De vloeroppervlakte ten behoeve van nevenactiviteiten in de vorm van een recreatieverblijf en/of recreatief rustpunt bedraagt niet meer dan 100 m², met dien verstande dat voorzieningen ten behoeve van een recreatieverblijf uitsluitend in het hoofdgebouw zijn toegestaan en buitenopslag ten behoeve van de nevenactiviteiten niet is toegestaan.
- De vloeroppervlakte ten behoeve van nevenactiviteiten in de vorm van Bed&Breakfast bedraagt niet meer dan 75 m², met dien verstande dat voorzieningen ten behoeve van Bed&Breakfast uitsluitend in het hoofdgebouw zijn toegestaan en buitenopslag ten behoeve van de nevenactiviteit niet is toegestaan;
- bij kleinschalig kamperen dient een afstand van ten minste 200 meter tussen de kampeerterreinen dient te worden aangehouden.

23.5.4 Beroepsuitoefening en niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het gebruik van woningen en bijgebouwen voor beroepsuitoefening aan huis en voor niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- dit gebruik beslaat niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van de woning en 100% van de vloeroppervlakte van de bijgebouwen, met een gezamenlijk maximum van 100 m² per kavel;
- het gebruik heeft geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu;
- het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen nadelige toename van de parkeerbehoefte;
- detailhandel is uitsluitend toegestaan in de vorm van verkoop via Internet, met dien verstande dat uitstalling ten verkoop en het ter plaatse afhalen van goederen door klanten niet is toegestaan;
- de activiteiten veroorzaken geen duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen en hebben geen ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur tot gevolg;
- het beroep respectievelijk de bedrijfsmatige activiteiten wordt respectievelijk worden in ieder geval door de bewoner uitgeoefend;
- bedrijfsmatige activiteiten zijn alleen toegestaan voor zover deze behoren tot categorie 1 van de bij deze regels behorende Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis, dan wel naar hun aard en invloed vergelijkbaar zijn met de in deze Lijst als categorie 1 aangemerkte activiteiten.

23.5.5 Voorwaardelijke verplichting Imbosweg 32 te Loenen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning ter plaatse van Imbosweg 32 te Loenen wordt slechts verleend indien vaststaat dat de gronden landschappelijk worden ingericht en in stand worden gehouden overeenkomstig het inrichtingsplan dat als Bijlage 7 van de Bijlagen bij de regels is opgenomen.

23.5.6 Voorwaardelijke verplichting Kanaal Zuid 378 te Lieren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning ter plaatse van Kanaal Zuid 378 te Lieren wordt slechts verleend indien vaststaat dat de gronden landschappelijk worden ingericht en in stand worden gehouden overeenkomstig het inrichtingsplan dat als Bijlage 6 van de Bijlagen bij de regels is opgenomen.

23.5.7 Voorwaardelijke verplichting Wilmalaan 1 te Lieren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een dependance ter plaatse van Wilmalaan 1 te Lieren wordt slechts verleend indien vaststaat dat de dependance wordt gebouwd met een dove gevel aan de zijde van de A50.

23.6 Afwijken van de gebruiksregels

23.6.1 Afwijkingsbevoegdheid voor tennisbanen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in lid 23.5 bepaalde voor de aanleg van en het gebruik van gronden als tennisbaan, mits:

- de tennisbaan wordt aangelegd achter het hoofdgebouw;
- de tennisbaan niet bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd;
- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de tennisbaan, zoals ballenvangers, niet meer dan 5 meter bedraagt.

23.6.2 Afwijkingsbevoegdheid voor nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in lid 23.1 bepaalde teneinde:

- nevenactiviteiten in de vorm van kleinschalig kamperen toe te staan, bestaande uit ten hoogste 25 standplaatsen uitsluitend ten behoeve van kampeermiddelen, uitsluitend in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober, waarbij een afstand van ten minste 200 meter tussen kampeerterreinen moet worden aangehouden;
- nevenactiviteiten in de vorm van recreatieverblijven in andere gebouwen dan het hoofdgebouw toe te staan; het aantal recreatieverblijven buiten het hoofdgebouw mag per kavel niet meer dan 3 bedragen en de oppervlakte per recreatieverblijf mag niet meer dan 25 m² bedragen; de totale vloeroppervlakte ten behoeve van recreatieverblijven binnen en buiten het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 100 m².

23.6.3 Afwijkingsbevoegdheid voor niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in lid 23.1 onder d en lid 23.5.4 onder g bepaalde teneinde het uitoefenen van

niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten toe te staan voor zover deze behoren tot categorie 2 van de bij deze regels behorende Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis dan wel naar hun aard en invloed vergelijkbaar zijn met de in deze Lijst onder categorie 2 genoemde activiteiten, met dien verstande dat het in lid 23.5.4 bepaalde onverkort van toepassing is.

23.6.4 Voorwaarden voor afwijken

- a. Afwijken als bedoeld in de subleden 23.6.1 en 23.6.3 is alleen mogelijk voor zover de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied en de met het plan beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit niet onevenredig worden aangetast.
- b. Afwijken als bedoeld in sublid 23.6.2 is alleen mogelijk:
 1. mits wordt voorzien in een kwalitatief zorgvuldige inpassing in het landschap, indien nodig geacht met behulp van het aanbrengen van beplanting;
 2. mits de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt;
 3. mits de belangen van de omliggende functies niet onevenredig worden geschaad;
 4. voor zover de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied en de met het plan beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit niet onevenredig worden aangetast.

23.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De in artikel 51 opgenomen regels voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zijn van toepassing.

23.8 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied realisatietermijn woningbouw':
 1. de bouwvlakken te verwijderen;
 2. de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.
- b. Van de onder a bedoelde bevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt indien na drie jaar na het onherroepelijk worden van het plan binnen de betreffende bouwvlakken;
 1. geen woningen zijn opgericht; en
 2. het bevoegd gezag eventueel verleende omgevingsvergunningen voor het oprichten van de woningen heeft ingetrokken.