

artikel 3 Woongebied

✓ 3.1 Bestaand gebruik

- a. de binnen het besluitvlak 'Woongebied' gelegen gronden en bestaande bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik;
- b. binnen 'Woongebied' is ook het uitoefenen van aan huis gebonden beroepen of bedrijfsmatige activiteiten toegestaan;
- c. ter plaatse van het besluitsubvlak 'Bedrijf' mogen de gronden en bestaande bouwwerken tevens worden gebruikt voor een bedrijf in de categorieën 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- d. ter plaatse van het besluitsubvlak 'Detailhandel' mogen de gronden en bestaande bouwwerken tevens worden gebruikt voor detailhandel;
- e. ter plaatse van het besluitsubvlak 'Horeca' mogen de gronden en bestaande bouwwerken tevens worden gebruikt voor horeca in de categorieën 1 van de Staat van horeca-activiteiten;
- f. ter plaatse van het besluitsubvlak 'Maatschappelijk' mogen de gronden en bestaande bouwwerken tevens worden gebruikt voor maatschappelijke, sociale culturele en educatieve voorzieningen;
- g. ter plaatse van het besluitsubvlak 'Recreatie' mogen de gronden en bestaande bouwwerken tevens worden gebruikt voor dagrecreatieve voorzieningen;
- h. ter plaatse van het besluitsubvlak 'Sport' mogen de gronden en bestaande bouwwerken tevens worden gebruikt voor sportvoorzieningen.

✓ 3.2 Bouwwerken

✓ 3.2.1 Algemeen

Binnen 'Woongebied' mogen worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

✓ 3.2.2 Hoofdgebouwen

- a. nieuwe hoofdgebouwen zijn niet toegestaan.
- b. in afwijking van het bepaalde onder lid 3.2.2 onder a, mogen de binnen het besluitvlak 'Woongebied' aanwezige bestaande hoofdgebouwen op dezelfde locatie worden vervangen door hoofdgebouwen van dezelfde afmetingen.

✓ 3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen op ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag één uitbouw vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de diepte van de uitbouw mag ten hoogste 1,5 m bedragen;
 2. de breedte van de uitbouw mag ten hoogste 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
 3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt aangebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de binnen de beheersverordening toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met:
 1. 70 m² bij rijenwoningen, niet zijnde halfvrijstaande woningen;
 2. 70 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen kleiner dan 500 m²;

3. 100 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m²;
4. 125 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 750 m²;
5. 150 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 1000 m²;
6. de bestaande oppervlakte indien deze meer is dan op grond van het bepaalde onder 1 t/m 5 is toegestaan;
- d. het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen, dan wel niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw voor zover het aan- en uitbouwen betreft, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen indien deze meer is;
- f. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 8 m bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw en met uitzondering van de zone van 0 tot 3 m vanaf de perceelgrens waar een maximale bouwhoogte geldt van 6 m;
- h. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m;
- i. de diepte van een dakoverstek mag ten hoogste 0,5 m bedragen;
- j. ondergronds bouwen is niet toegestaan.

✓ 3.2.4 Bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de besluitvlakken 'Beschermd dorpsgezicht Barsingerhorn' en 'Beschermd dorpsgezicht Kolhorn'

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder c, e, f, g en h, gelden voor bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de besluitvlakken 'Beschermd dorpsgezicht Barsingerhorn' en 'Beschermd dorpsgezicht Kolhorn' de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag ten hoogste 40 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag ten hoogste 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag ten hoogste 5 m bedragen.

✓ 3.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij stolpboerderijen en karakteristieke panden

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.3 gelden voor stolpboerderijen en voor als karakteristiek aangeduide panden de volgende regels:

- a. er mogen geen aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen worden gebouwd;
- b. bijgebouwen en vrijstaande overkappingen dienen op ten minste 5 meter achter de achtergevel te worden gebouwd, dan wel op de bestaande afstand indien deze minder is.

✓ 3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel bedraagt maximaal 1 meter;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel bedraagt maximaal 2 meter;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

✓ 3.2.7 Afwijken van de bouwregels binnen de besluitvlakken 'Beschermd dorpsgezicht Barsingerhorn' en 'Beschermd dorpsgezicht Kolhorn'

Het bevoegd gezag kan, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de waarden van het beschermd dorpsgezicht;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de milieusituatie;
 - het uitzicht van woningen;
 - de verkeersveiligheid;
 - de woonsituatie,

afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.4 met dien verstande dat:

- a. voorafgaand van een ter zake deskundige advies wordt overlegd;
- b. het bepaalde in de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken uit artikel 3.2.3 als maximum geldt.

✓ 3.2.8 Afwijken van de bouwregels bij stolpen

Het bevoegd gezag kan, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.5 onder a. voor het bouwen van aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen, met dien verstande dat:

- a. de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
- b. de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping in het verlengde van de gevels van de stulp wordt gebouwd;
- c. de dakhelling van de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping overeenkomstig de dakhelling van de stulp is;
- d. de bouwregels uit artikel 3.2.3 van overeenkomstige toepassing zijn.

✓ 3.3 Aan huis verbonden beroepen en bedrijven

Aan huis verbonden beroepen en bedrijven zijn in overeenstemming met de woonfunctie, mits:

- a. niet meer dan 1/3 deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, met een maximum van 75 m², voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- b. alleen activiteiten mogen worden uitgevoerd die niet meldingsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving en die genoemd worden in de bijlage bij deze beleidsregels, dan wel naar aard en invloed daarmee gelijk te stellen zijn;
- c. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
- d. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
- f. er geen reclame-uitingen groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst met een maximum aantal van één, onder de voorwaarde dat deze niet verlicht mogen zijn;
- g. degene die het aan huis verbonden beroep of de bedrijfsactiviteit uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;

- h. er geen activiteiten ten aanzien van een horecabedrijf of een seksinrichting worden uitgeoefend;
- i. er geen detailhandel plaatsvindt, anders dan ondergeschikte detailhandel;
- j. buitenopslag ten behoeve van de activiteit uitsluitend is toegestaan binnen de grenzen van het achtererfgebied.

✓ 3.4 Bed&Breakfast

Tot een gebruik in overeenstemming met de woonfunctie wordt mede gerekend het hobbymatig gebruik van bestaande gebouwen voor bed & breakfast voor maximaal 4 personen, met dien verstande dat:

- a. er geen eigen kookegelegenheid is toegestaan;
- b. permanente bewoning niet is toegestaan;
- c. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
- d. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
- f. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt.

✓ 3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, in strijd met de woonfunctie, wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van een woning voor recreatieve bewoning, met uitzondering van bestaande recreatieve bewoning;
- b. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte.

✓ 3.5.1 Afwijken van de specifieke gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

afwijken van het bepaalde in artikel 3.5 onder c. en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk tijdelijk als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt, mits:

- a. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
- b. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte maximaal 70 m² bedraagt;
- c. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- d. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg het gebruik als afhankelijke woonruimte ongedaan wordt gemaakt.

afwijken van het bepaalde in artikel 3.5 lid c. en toestaan dat naast de in artikel 3.2.3 genoemde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken een tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning wordt gerealiseerd, mits:

- e. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze noodzaak aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
- f. de oppervlakte van de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning maximaal 70 m² bedraagt;
- g. het in artikel 3.2.3. genoemde bebouwingspercentage in acht wordt genomen;
- h. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;

- i. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning is verwijderd.