



Toegestane woninginhoud = 900 m³

Artikel 16 Wonen - 1

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zomerwoning': uitsluitend een zomerwoning zoals genoemd in lid 1.107;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - recreatieverblijf': uitsluitend een recreatieverblijf zoals genoemd in lid 1.80;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': een MIP-pand;
- e. bestaande bebouwing als bedoeld in lid 1.20;

- f. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden': het behoud, herstel en ontwikkeling van ter plaatse aanwezige landschapswaarden in de vorm van waardevolle oevers;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, (onderheide) terrassen, zwembaden, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

16.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd:

- a. woningen met bijbehorende bouwwerken;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

en gelden de volgende regels:

- c. gebouwen en onderheide terrassen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- d. in aanvulling op het bepaalde onder c geldt dat buiten het bouwvlak uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden opgericht waarbij geldt dat binnen een afstand van 5 m tot de oeverlijn dan wel de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 2 m tot de erfgrans niet mag worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde in lid 27.3;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c geldt dat bestaande bouwwerken, zoals bedoeld in lid 16.1 onder e binnen en buiten het bouwvlak zijn toegestaan en mogen worden behouden, maar niet worden herbouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' is geen bebouwing toegestaan, met uitzondering van reeds bestaande bouwwerken en het bepaalde in lid 27.3;
- g. per bouwvlak mag één woning gebouwd worden, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is weergegeven;
- h. per functieaanduidingsvlak 'specifieke vorm van wonen - zomerwoning' mag uitsluitend één zomerwoning, zonder nieuwe vrijstaande bijbehorende bouwwerken, worden gebouwd, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal zomerwoningen' anders is weergegeven;
- i. per functieaanduidingsvlak 'specifieke vorm van wonen - recreatieverblijf' mag uitsluitend één recreatieverblijf, zonder nieuwe vrijstaande bijbehorende bouwwerken, worden gebouwd, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal recreatieverblijven' anders is weergegeven;
- j. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' is tevens een berging toegestaan met een oppervlak van ten hoogste 15 m²;
- k. zwembaden zijn niet toegestaan bij zomerwoningen of recreatieverblijven;
- l. overigens geldt het volgende:

	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte
woningen (inclusief bijbehorende bouwwerken, exclusief ondergrondse bouwlaag)	zoals aangegeven met de maatvoerings-aanduiding 'maximum volume'		3,5 m *	8 m

vrijstaande bijbehorende bouwwerken behorende bij de woning		50 m ² **	3 m	5 m
zomerwoningen (inclusief bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerken en aangebouwde bijbehorende bouwwerken, exclusief ondergrondse bouwlaag)	zoals aangegeven met de maatvoeringsaanduiding 'maximum volume'		2,75 m	5,5 m
recreatieverblijven (inclusief bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerken en aangebouwde bijbehorende bouwwerken exclusief ondergrondse bouwlaag)	70 m ^{3***}		3 m	4 m
zwembad, geen gebouw zijnde, bij een woning		40 m ²		
erf- en terreinafscheidingen: binnen het bouwvlak - voor de voorgevel - elders buiten het bouwvlak				1 m 2 m 1m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (geen erf- of terreinafscheidingen)				3 m

* tenzij met de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte' anders is aangeduid.

** met in achtneming van de maximale inhoudsmaat van de woning.

*** tenzij met de maatvoeringsaanduiding 'maximum volume' anders is aangeduid, waarbij tevens geldt dat het oppervlak van het recreatieverblijf niet groter mag zijn dan met de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' is aangegeven.

- m. Voor een woning, zomerwoning of recreatieverblijf, dat is opgenomen in de Inventarisatie 1985/1986 (naverkend 1990), en waarvan het gebruik en de omvang als zodanig is geregistreerd en nog aanwezig is ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning of voor een woning, zomerwoning of recreatieverblijf dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is/dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is

toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:

1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- n. op een woning, zomerwoning of recreatieverblijf als bedoeld onder m, is het overgangsrecht bouwwerken, als opgenomen in dit plan, niet van toepassing.
- o. Voor een bijbehorend bouwwerk, dat is opgenomen in de Inventarisatie 1985/1986 (naverkend 1990) en dat nog aanwezig is ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning of voor een bouwwerk dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is/dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;

mits de bijbehorende bouwwerken niet worden herbouwd.

- p. op een bijbehorend bouwwerk als bedoeld onder o, is het overgangsrecht bouwwerken, als opgenomen in dit plan, niet van toepassing;
- q. In afwijking van het bepaalde onder o geldt dat indien bijbehorende bouwwerken worden herbouwd, voldaan moet worden aan het bepaalde in lid 16.2; De overtollige bebouwing dient te worden gesaneerd.

16.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. zwembaden zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - zomerwoning' en 'specifieke vorm van wonen - recreatieverblijf';

16.4 Afwijken van de gebruiksregels

16.4.1 Bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.1 voor het gebruik tot het toestaan van een bed and breakfast, met inachtneming van het volgende:

- a. De bed and breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning en aangebouwde bijbehorende bouwwerken, de bed and breakfast is derhalve niet toestaan in een vrijstaand bijbehorende bouwwerk;

- b. het gebruik ten behoeve van de bed and breakfast gekoppeld en ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie ter plaatse;
- c. het vloeroppervlak van de bed and breakfast en van eventuele kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis mag in totaal niet groter zijn dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een maximum van 80 m²;
- d. er mag tegelijkertijd aan niet meer dan vier personen in maximaal 4 kamers bed and breakfast worden geboden;
- e. de bed and breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kunnen functioneren als een zelfstandige woning; dit betekent in ieder geval dat een aparte kookgelegenheid bij de voorziening is niet toegestaan;
- f. de parkeerbehoefte van de vervolgfunctie dient op eigen terrein te worden opgevangen, zoals bepaald in een gemeentelijke beleidsnota;
- g. als gevolg van de bed and breakfast mogen geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

16.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

16.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'landschapswaarden', zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het aanleggen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- c. het aanbrengen van boven of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het beplanten van gronden met houtgewassen;
- e. het aanleggen of verharden van paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverharding;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- g. het aanleggen van picknickplaatsen en/of rustpunten;
- h. het aanleggen of aanbrengen van dammen, oeverbescherming, kaden of aanlegplaatsen;
- i. het verwijderen van (delen van) rietkragen, broeihopen en struweel/ruigte op een natte ondergrond;
- j. het scheuren of frezen van grasland anders dan ter instandhouding of verbeteren van het grasland.

16.5.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 16.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;

- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan overeenkomstig een verleende vergunning;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

16.5.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 16.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de, landschaps- en natuurwaarden zoals genoemd in lid 16.1 onder f in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen wordt getoetst met inachtneming van rapporten 'Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk' d.d. april 2008 met de aanvulling van november 2008 en 'Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen' d.d. maart 2009 van Watersnip Advies (zoals opgenomen in Bijlage 5, Bijlage 6 en Bijlage 7) en waarbij aanvullend een advies van een ter zake deskundige kan worden gevraagd.

16.6 Wijzigingsbevoegdheid

16.6.1 Verplaatsen bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen, teneinde de verplaatsing van een bouwvlak van een woning, zomerwoning of recreatieverblijf mogelijk te maken, met inachtneming van het volgende:

- a. de verplaatsing van het bouwvlak van de woning, de zomerwoning of het recreatieverblijf is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' en/of 'landschapswaarden';
- b. het bouwvlak van de woning, de zomerwoning of het recreatieverblijf mag uitsluitend verplaatst worden naar gronden met de bestemming Wonen - 1 direct grenzend aan het bouwvlak;
- c. woningen, zomerwoningen en recreatieverblijven mogen alleen worden verplaatst binnen hetzelfde perceel, hieronder worden gronden verstaan die qua eigendom en bestemming, maar ook ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien, tot één perceel behoren;
- d. het verplaatsen van het bouwvlak van de woning, de zomerwoning of het recreatieverblijf dient stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn en mag niet leiden tot een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, met dien verstande dat:
 - 1. de verplaatsing van een bouwvlak dat onder een andere hoek dan haaks op de weg staat, alleen kan plaatsvinden onder de voorwaarde dat het nieuwe bouwvlak onder dezelfde hoek wordt geprojecteerd; hiervan kan worden afgeweken indien de hoek van het bouwvlak niet gerelateerd is aan het verkavelingspatroon;
 - 2. het bouwvlak mag richting de openbare weg verplaatst worden tot aan de (doortrekking van de) voorzijde van het naastgelegen bouwvlak; wanneer er aan weerszijden van het te verplaatsen bouwvlak een ander bouwvlak is gelegen, mag het te verplaatsen bouwvlak zover richting de openbare weg worden verplaatst als de (doortrekking van de) voorzijde van het naastgelegen bouwvlak dat het verst van de openbare weg is gelegen; wanneer de voorzijde van het naastgelegen bouwvlak in een andere hoek dan haaks op de openbare weg staat, mag het te verplaatsen bouwvlak zover richting de openbare weg worden verplaatst tot de gemiddelde afstand van het naastgelegen bouwvlak tot deze

- weg; in ieder geval dient een minimale bebouwingsvrije zone van 5 m aan de voorzijde van de woning te worden aangehouden;
3. het bouwvlak mag zijdelings worden verplaatst tot een afstand van 2 m van de erfgrans en tot watergangen smaller dan 5 m; de afstand tot watergangen met een breedte van minimaal 5 m dient 5 m te bedragen;
 4. bij het naar achteren verplaatsen van de woning, de zomerwoning, het recreatieverblijf wordt niet alleen gekeken naar de minimale afstand tot de plas, maar geldt ook dat de woning, de zomerwoning, het recreatieverblijf het contact met de straat niet mag verliezen; de woning, de zomerwoning, het recreatieverblijf naar achteren verplaatsen is mogelijk mits er over de gehele lengte van het perceel aan de achterzijde minimaal 70% van het perceel overblijft; de voorgevel dient niet verder te worden verplaatst dan de voorgevelrooilijn van de bebouwing op de aangrenzende percelen; dit is niet van toepassing indien de zomerwoning of het recreatieverblijf reeds in de tweede lijn achter de woning is gebouwd;
 5. de afstand tussen het nieuwe bouwvlak en naastgelegen bouwvlakken mag niet minder bedragen dan de afstand zoals per lint is beschreven in de notitie 'Verplaatsing bouwsteden in het plassegebied' d.d. 19 december 2012, zoals opgenomen in Bijlage 2;
 6. de afstand van het nieuwe bouwvlak tot het water van de achterliggende plas mag niet minder bedragen dan de afstand zoals per lint is beschreven in de notitie 'Verplaatsing bouwsteden in het plassegebied' d.d. 19 december 2012, zoals opgenomen in Bijlage 2;
- e. met het verplaatsen van zomerwoningen/recreatieverblijven mogen er geen extra ontsluitingen worden toegevoegd;
 - f. uitsluitend zomerwoningen of recreatieverblijven mogen achter op het erf worden verplaatst; hoofdwoonings dienen te allen tijde georiënteerd te zijn op de straat;
 - g. de natuur, landschaps- en cultuurhistorischewaarden, zoals bedoeld in lid 16.1 onder f, in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen wordt getoetst met inachtneming van de rapporten 'Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk' d.d. april 2008 met de aanvulling van november 2008 en 'Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen' d.d. maart 2009 van Watersnip Advies (zoals opgenomen in Bijlage 5, Bijlage 6 en Bijlage 7) en waarbij aanvullend een advies van een ter zake deskundige kan worden gevraagd;
 - h. er dient voldaan te worden aan het gestelde in de Wet geluidhinder ingevolge de geluidsbelasting aan de gevel van de nieuwe woning ten gevolge van weg- en railverkeer;
 - i. de maatvoeringen zoals opgenomen in lid 16.2 blijven onverminderd van kracht.