

Artikel 7 "Wonen - Landschappelijk wonen"

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - Landschappelijk wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak en al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep met een maximaal vloeroppervlak van 35 m²;
- b. onverharde paden;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. doeleinden van openbaar nut;
- e. parkeren, uitsluitend op eigen terrein;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. oppervlakteverharding, uitsluitend ten behoeve van een terras, tot een maximaal oppervlak van 100 m².

Een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

- a. Op of in de tot "Wonen - Landschappelijk wonen" bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen en voldoen aan het bepaalde zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitplan Landgoed Looiwinkel, zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-archeologisch onderzoek' mogen gebouwen en andere bouwwerken uitsluitend worden opgericht nadat uit archeologisch proefsleuvenonderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

7.2.2 Woningen

Regels voor woningen:

- a. woningen mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan;
- c. de inhoud van een woning bedraagt maximaal 2.500 m³;
- d. woningen dienen in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd, tot maximaal 5 meter achter de voorgelrooilijn;
- e. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- f. de bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan 8,5 meter in niet meer dan 2,5 bouwlagen;

7.2.3 Bijgebouwen

Regels voor bijgebouwen:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,00 meter.

7.2.4 Regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3,00 meter bedragen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. van de in artikel 7 lid 2 genoemde maten, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. ten behoeve van het bouwen van bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, straatvoorzieningen voor afvalstoffen, telefooncellen en wachthuisjes, met dien verstande dat de inhoud per op te richten bouwwerk niet meer dan 50 m³ zal bedragen en de (goot)hoogte niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
- c. voor het in geringe mate overschrijden van de op de verbeelding aangegeven grenzen van de bouwkavels, met inachtneming van het overig bepaalde in deze regels, indien de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en mits passend binnen het stedenbouwkundig beeld van de omgeving.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Voorwaardelijke verplichting

De voor "Wonen - Landschappelijk wonen" aangewezen gronden mogen niet eerder als zodanig in gebruik worden genomen dan het moment waarop invulling is aan de aanduiding 'specifieke vorm van groen' inpassingsplan (sg-ip)', conform het als bijlage 1 bij deze regels opgenomen landschappelijk inrichtingsplan.

7.4.2 Algemeen

- a. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 7 lid 1, meer in het bijzonder:
 1. agrarische doeleinden;
 2. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
 3. het gebruik van gronden als volkstuint;
 4. het beoefenen van lawaaisporten;
 5. paardenbakken;
 6. het geplaatst houden van kampeermiddelen;
 7. het dempen van wateren, behoudens voor zover dat ten dienste staat van de instandhouding of ontwikkeling van de natuurwaarden;
 8. het aanleggen van drainage en het graven van sloten, behoudens voor zover dat ten dienste staat van de instandhouding of ontwikkeling van natuurwaarden of het verbeteren van de waterhuishouding;
 9. militair gebruik;
 10. ten behoeve van ontgrondings-/ontginningsactiviteiten;

11. wonen, behoudens voor zover het betreft de gebouwen binnen de op de verbeelding aangeduide bouwvlakken;
 12. voor de uitoefening van een beroep of praktijk;
 13. parkeren, behoudens ter plaatse van de gronden die zijn verhard.
- b. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 7 lid 1, meer in het bijzonder:
1. voor bewoning, behoudens voor zover het betreft de gebouwen binnen de op de verbeelding aangeduide bouwvlakken;
 2. voor (detail-)handelsdoeleinden;
 3. voor de uitoefening van een beroep of praktijk, behoudens voor zover het betreft een aan huis gebonden beroep of praktijk binnen de woning, waarbij tevens de volgende voorwaarden gelden:
 - de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd;
 - geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
 - aan het karakter van de woning en de woonomgeving wordt geen onevenredige afbreuk gedaan;
 - de parkeerbalans in de directe woonomgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Afwijken ten behoeve van een aan huis gebonden bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7 lid 4.2 sub b onder 3 voor het gebruik van de aanwezige bebouwing voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf, onder de voorwaarden dat:

1. de bedrijfsmatige functie ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
2. ten hoogste 40% van het totale woonoppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen en de totale oppervlakte die voor deze functie wordt gebruikt niet meer dan 35 m² per woning bedraagt;
3. geen publiekgerichte functie wordt uitgeoefend;
4. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde producten;
5. geen belemmering optreedt voor nabij gelegen functies;
6. het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit alsmede cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
7. geen verstoring van de parkeerbalans in de omgeving plaatsvindt.