

Artikel 25: Wonen - 2**25. 1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 1. een aan-huis-verbonden beroep;
 2. een kantoor, ter plaatse van de aanduiding "kantoor";
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen; met daaraan ondergeschikt:
- c. water;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. **wegen, straten en paden;** met de daarbijbehorende:
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. antennemast, ter plaatse van de aanduiding "antennemast";
- h. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

25. 2. Bouwregels

25. 2. 1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. indien geen gevelbouwgrens is aangegeven, zal een hoofdgebouw in de naar de weg gekeerde bouwgrens dan wel ten hoogste 2,00 m vanaf de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
- d. een hoofdgebouw zal vrijstaand dan wel individueel aaneen worden gebouwd, tenzij in het bouwvlak een aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen is aangegeven, in welk geval het aangegeven aantal als maximum geldt;
- e. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen te bouwen hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- g. de hoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 11,00 m bedragen;
- h. een hoofdgebouw zal zijn voorzien van een kap;
- i. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen.

25. 2. 2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding “geen erfbouw toestaan”, mogen geen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding “erfbouw toestaan”, mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen uitsluitend worden gebouwd binnen het als zodanig aangeduide gebied;
- c. indien een gevelbouwgrens is aangegeven, zullen de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen ten minste 3,50 m achter de gevelbouwgrens of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- d. indien geen gevelbouwgrens is aangegeven, zullen de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen ten minste 3,50 m achter de voorgevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- e. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 1,00 m vanaf de zijdelingse perceelgrens dan wel op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal per hoofdgebouw ten hoogste 50 m² bedragen;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, gelegen achter de voorgevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;
- h. in afwijking van het bepaalde onder f en g, mag de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw ten hoogste 75 m² bedragen, mits:
 - de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt;
- i. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een aangebouwde overkapping zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 m;
- j. de goothoogte van een bijgebouw of een vrijstaande overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- k. indien een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt voorzien van een kap, gelden de volgende regels:
 - 1. de hoogte van een aan- of uitbouw of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping zal ten hoogste 6,00 m bedragen, mits de hoogte 1,00 m minder bedraagt dan de hoogte van het hoofdgebouw;
 - 2. de hoogte van een bijgebouw of een vrijstaande overkapping zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

25. 2. 3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. een antennemast mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "antennemast";
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- c. de hoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- d. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

25. 3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. een goede milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

25. 4. Ontheffing van de bouwregels

25. 4. 1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 25.2.1. sub b en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - de naar de weg gekeerde bouwgrens of het verlengde daarvan niet wordt overschreden;
- b. het bepaalde in lid 25.2.1. sub e en toestaan dat de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen te bouwen hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens wordt verkleind;
- c. het bepaalde in lid 25.2.1. sub h en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd dan wel dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- d. het bepaalde in lid 25.2.2. sub a of sub b en toestaan dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping minder dan 3,50 m achter, dan wel vóór de gevelbouwgrens, of, indien geen gevelbouwgrens is aangegeven, minder dan 3,50 m achter, dan wel vóór de voorgevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd;
- e. het bepaalde in lid 25.2.2. sub f en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot tot ten hoogste 75 m²;
- f. het bepaalde in lid 25.2.2. sub f, g en h en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot tot ten hoogste 150 m², mits:
 - de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt.

25. 4. 2. De in lid 25.4.1. genoemde ontheffingen kunnen uitsluitend worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

25. 5. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. voor zover in het bouwvlak geen maximum aantal woningen is aangegeven: het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer dan één woning per bouwvlak;
- c. voor zover in het bouwvlak een maximum aantal woningen is aangegeven: het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer woningen per bouwvlak dan het in het bouwvlak aangegeven aantal;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid anders dan ten behoeve van een aan huis verbonden beroep, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding "kantoor";
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met een maximum van 50 m²;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke werknemers c.q. arbeidsmigranten.

25. 6. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 25.5. sub d en e en toestaan dat, ter plaatse van de aanduiding "gemengde functies", de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt ten behoeve van:
 - 1. maatschappelijke voorzieningen;
 - 2. detailhandel;
 - 3. horeca categorie A;
 - 4. ambachtelijke bedrijvigheid;mits:
 - de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel met een maximum van 50 m²;

- indien ontheffing wordt verleend ten behoeve van de vestiging van een horecafunctie categorie A, de oppervlakte van een horecaterras ten hoogste 30 m² zal bedragen en het aantal terrassen aan weerszijden van de Dokkumer Ee in totaal ten hoogste 5 zal bedragen, waarbij de terrassen zich binnen een strook van maximaal 50 meter zullen bevinden en deze een uitstraling zullen hebben die past bij de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het Beschermd Dorpsgezicht Burdaard;
 - geen verstoring optreedt van de gewenste detailhandelsstructuur in Burdaard;
 - de woonfunctie niet onevenredig wordt aangetast;
 - het parkeren op eigen erf plaatsvindt. Indien dit niet mogelijk is, mag de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de voorgenomen activiteit niet onevenredig toenemen;
 - de verkeersdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
 - geen bedrijfsmatige opslag in de open lucht plaatsvindt;
- b. het bepaalde in lid 25.5. sub e en toestaan dat de gebouwen worden gebruikt ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten die zijn genoemd in bijlage 4 dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijven, mits:
1. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke uitstraling van de woning;
 3. het niet gaat om vormen van detailhandel en/of horeca;
 4. het parkeren op eigen erf plaatsvindt. Indien dit niet mogelijk is, mag de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de voorgenomen activiteit niet onevenredig toenemen;
 5. de verkeersdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
 6. geen bedrijfsmatige opslag in de open lucht plaatsvindt;
- c. het bepaalde in lid 25.5. sub e en toestaan de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt ten behoeve van kleinschalige logiesverstrekking, mits:
1. de woonfunctie niet onevenredig wordt aangetast;
 2. het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast;
 3. het parkeren op eigen erf plaatsvindt. Indien dit niet mogelijk is, mag de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de voorgenomen activiteit niet onevenredig toenemen;
 4. de verkeersdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
 5. geen bedrijfsmatige opslag in de open lucht plaatsvindt;
- d. het bepaalde in lid 25.5 sub g en toestaan dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke werknemers c.q. arbeidsmigranten, mits:
- binnen een straal van 50 m ten hoogste één woonhuis voor een dergelijke functie wordt gebruikt.

25. 7. Wijzigingsbevoegdheid

25. 7. 1. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- de aanduiding “kantoor” wordt verwijderd, indien de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.

25. 7. 2. De in lid 25.7.1. genoemde wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de milieusituatie; en
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.