

Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met:
 1. aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met dien verstande dat deze:
 - ondergeschikt zijn aan de woonfunctie;
 - wordt uitgeoefend door een bewoner van de woning;
 2. het hobbymatig houden van vee (waaronder paarden);

met daaraan ondergeschikt:

- b. tuinen en erven;
- c. bos;
- d. agrarisch medegebruik;
- e. water;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. kleinschalige duurzame energiewinning;
- h. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

en ter plaatse van de aanduiding:

- i. 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalige camping', tevens voor verblijfsrecreatie in de vorm van een kleinschalige camping, met dien verstande dat parkeren plaats dient te vinden op het erf behorende bij de woning waarvan de recreatieve functie onderdeel uitmaakt;
- j. 'specifieke vorm van recreatie – logiesverstrekking' tevens voor kleinschalige logiesverstrekking;
- k. 'specifieke vorm van wonen – tevens recreatiewoning' tevens voor het gebruik van een woning voor recreatieve bewoning.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. het aantal hoofdgebouwen per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedragen of het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- c. hoofdgebouwen dienen vrijstaand te worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te

- bouwen wooneenheden' maximaal het ter plaatse van die aanduiding aangegeven aantal hoofdgebouwen aaneen gebouwd mag worden;
- d. hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd op de plek op het bouwperceel waar die bestaan ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan;
 - e. de oppervlakte per hoofdgebouw mag niet meer dan 150 m² bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze meer is;
 - f. de goothoogte mag niet meer dan 4,5 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande goothoogte indien deze meer is;
 - g. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
 - h. de dakhelling mag niet minder dan 30° bedragen, dan wel ten minste het bestaande aantal graden indien dit minder is.

19.2.2 Aan- en uitbouwen bijgebouwen en overkappingen

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m², met dien verstande dat ten hoogste 50% van het achtererf mag worden bebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd tot een oppervlakte van ten hoogste 150 m² indien de oppervlakte van het bestemmingsvlak tenminste 1000 m² bedraagt;
- c. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aangebouwde overkapping zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of een vrijstaande overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- e. indien een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt voorzien van een kap, zal de dakhelling ten hoogste de dakhelling van het hoofdgebouw bedragen;
- f. bijgebouwen dienen binnen een afstand van 25 m van het hoofdgebouw te worden gesitueerd;
- g. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op ten minste 1 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- h. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de perceelsgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze minder is.

19.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen geen paardrijbakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van gebouwen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

19.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals opgenomen in bijlage 1;
- b. de natuurlijke waarden;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- de plaats van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- de goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met het oog op de ondergeschiktheid van de maatvoering aan het hoofdgebouw.

19.4 Afwijken van de bouwregels

19.4.1 Bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het ruimtelijk beeld waarvoor de als bijlage 1 bij deze regels opgenomen landschapskaart met bijbehorende tabel 'wijze van bestemmen en beschermen van de verschillende landschapselementen' een indicatie geven;
- de natuurlijke waarden;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

- de verkeersveiligheid;

een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van afwijking van het bepaald in:

- a. lid 19.2.1 ten behoeve van de bouw van hoofdgebouwen met een bijzondere kwalitatief hoogwaardige architectonische vorm, voor zover de niet past binnen de regels van lid 19.2.1, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en de daarbijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 300 m² mag bedragen. De maximale oppervlakte van 300 m² is niet van toepassing, indien er sprake is van herbouw van een gesloopte 'oorspronkelijke boerderij' die ingevolge de sloop met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid is bestemd als 'Wonen';
 2. de bouwhoogte van het hoofdgebouw ten hoogste 13 m mag bedragen;
 3. voor de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen de regels van lid 19.2.2 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. lid 19.2.1 sub d ten behoeve van het situeren van (een deel van) een hoofdgebouw op een andere dan de bestaande locatie op een bouwperceel, met dien verstande dat de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- c. lid 19.2.1 sub f tot een goothoogte van niet meer dan 6,5 m;
- d. lid 19.2.1 sub h ten behoeve van een kleinere dakhelling;
- e. lid 19.2.2 sub b tot niet meer dan 200 m² voor zover de oppervlakte van het bestemmingsvlak ten minste 1.500 m² bedraagt;
- f. lid 19.2.2 sub b tot niet meer dan 300 m² voor zover de oppervlakte van het bestemmingsvlak ten minste 5.000 m² bedraagt;
- g. lid 19.2.2 sub c ten behoeve van de vergroting van de goothoogte onder de voorwaarde dat dit voor een hoofdgebouw vanuit architectonische overwegingen aanvaardbaar is;
- h. lid 19.2.2 sub f tot een afstand van niet meer dan 50 m, onder de voorwaarde dat er een aantoonbare noodzaak is om een grotere afstand te houden, zoals het hobbymatig houden van landbouwhuisdieren;
- i. lid 19.2.2 sub g voor het bouwen op een kleinere afstand dan wel op of voor de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw;
- j. lid 19.2.2 sub h voor het bouwen tot op de perceelsgrens;
- k. lid 19.2.3 sub a voor het bouwen van paardrijbakken, mits:
 1. tevens de in lid 19.6 sub f bedoelde vergunning is verleend;

2. de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 6 m bedraagt, met dien verstande dat eventuele lichtmasten onderdeel uitmaken van een inrichtingsplan als genoemd in lid 19.6 sub f;
3. de bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van een paardrijbak ten hoogste 2 m bedraagt.

19.4.2 Saneringsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in 19.2.2 onder a in die zin dat, indien de gezamenlijke bestaande oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen meer is dan 200 m², per bestemmingsvlak eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen plaats mag vinden tot een maximum oppervlak van 70% van de bestaande oppervlakte boven de 100 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, met dien verstande dat de oppervlakte ten minste 200 m² mag blijven;
- b. het bepaalde in 19.2.2 onder b in die zin dat, indien de gezamenlijke bestaande oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen meer is dan 300 m², per bestemmingsvlak eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen plaats mag vinden tot een maximum oppervlak van 70% van de bestaande oppervlakte boven de 150 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, met dien verstande dat de oppervlakte ten minste 300 m² mag blijven;

met dien verstande dat:

1. het verlenen van deze vergunning tot gevolg heeft dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing bij woonhuizen plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;
2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

19.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een hoofdgebouw voor meer dan één woning;

- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven anders dan aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
 1. meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en de daarbijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het bouwperceel;
 2. meer bedraagt dan 50 m²;
- d. het gebruik van woningen voor recreatieve bewoning, met uitzondering van woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – tevens recreatiewoning';
- e. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- f. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daarbijbehorende bouwwerken;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor kleinschalige logiesverstrekking zodanig dat:
 1. het aantal verblijfseenheden meer dan 15 per bouwperceel bedraagt;
 2. de oppervlakte per verblijfseenheid meer dan 50 m² bedraagt;
 3. het gebruik in bijgebouwen plaatsvindt, tenzij het bijgebouw op minder dan 25 m afstand van het hoofdgebouw staat en de gezamenlijke oppervlakte die in een bijgebouw wordt gebruikt voor de betreffende functie minder dan 50 m² bedraagt.

19.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals opgenomen in bijlage 1;
- de natuurlijke waarden;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;

een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van :

- a. afwijking van het bepaalde in lid 19.5 sub b voor bedrijven die zijn opgenomen in categorie 1 of 2 van de in bijlage 2 opgenomen bedrijvenlijst, alsmede bedrijven die niet in deze lijst worden genoemd,

maar naar aard en schaal vergelijkbaar zijn met in deze lijst genoemde bedrijven in categorie 1 of 2, mits:

1. de bedrijven geen grote verkeersaantrekkende werking hebben;
 2. de bedrijvigheid niet gepaard gaat met opslag en/of stalling buiten gebouwen;
 3. de bedrijvigheid uitsluitend plaatsvindt in vrijstaande bijgebouwen op een perceel waar de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen groter is dan de in lid 19.2.2 genoemde oppervlaktematen nadat sanering ingevolge lid 19.4.2 heeft plaatsgevonden;
 4. deze afwijking uitsluitend wordt verleend in combinatie met lid 19.4.2;
- b. afwijking van het bepaalde in lid 19.5 sub b voor bedrijfsmatige stalling en/of opslag in gebouwen, mits de stalling en/of opslag uitsluitend plaatsvindt in vrijstaande bijgebouwen op een perceel waar de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen groter is dan de in lid 19.2.2 genoemde oppervlaktematen nadat sanering ingevolge lid 19.4.2 heeft plaatsgevonden;
- c. afwijking van het bepaalde in lid 19.1 sub i voor kleinschalige campings op andere dan aangeduide locaties, met dien verstande dat:
1. deze dient te worden gesitueerd op het erf van een woning;
 2. de afstand tot de bebouwde kom van een dorp tenminste 100 m dient te bedragen;
 3. ten behoeve van deze functie geen afzonderlijke gebouwen mogen worden gebouwd;
 4. parkeren plaatsvindt op het erf behorende bij de woning waar de recreatieve functie toe behoort;
- d. afwijking van het bepaalde in lid 19.5 sub g ten behoeve van kleinschalige logiesverstrekking buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - logiesverstrekking' in een (vrijstaand) bijgebouw met dien verstande dat:
1. het parkeren ten behoeve van deze functie op het eigen erf plaats dient te vinden;
 2. het bijgebouw dient op minder dan 25 m afstand van het hoofdgebouw te staan;
 3. de gezamenlijke oppervlakte die in een bijgebouw mag worden gebruikt voor de betreffende functie maximaal 50 m² bedraagt;
- e. afwijking van het bepaalde in lid 19.5 sub e ten behoeve van het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, met dien verstande dat:
1. aantoonbaar sprake is van een zorgbehoefte die tijdelijk van aard is (mantelzorg);

2. er sprake blijft van één huishouden;
- f. de aanleg van een paardrijbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:
1. de afstand van de paardrijbak tot de dichtstbijzijnde woning ten minste 50 m bedraagt;
 2. voorafgaand een inrichtingsplan wordt ingediend;
 3. er vanwege de paardrijbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de woonbestemmingsgrens).