

Artikel 18 Wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. hobbymatig agrarisch gebruik;
- d. behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- e. een paardenbak, met dien verstande dat de bestemmingsgrens van de bestemming 'Wonen' met 10 m mag worden overschreden ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden', mits minimaal 75% van de paardenbak gelegen is binnen het bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen';
- f. nevenactiviteiten;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden van water, bergen, aan- en afvoeren van water en natuurvriendelijke oeverzones langs watergangen;
- h. bermen en taluds;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. ontsluiting van percelen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden e.d.

Eén en ander onder de navolgende voorwaarden en regels.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming, zoals woningen in de vorm van een hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

18.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden, indien een bouwvlak is aangegeven, uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak is één hoofdgebouw toegestaan, met dien verstande dat:
 1. per hoofdgebouw maximaal 1 woning is toegestaan, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarvoor geldt dat maximaal het aantal aangegeven woningen in het hoofdgebouw is toegestaan;

2. indien het bestemmingsvlak is voorzien van een bouwvlak, dan mag het aantal woningen niet meer bedragen dan 1 per bouwvlak;
- c. de afstand van de voorgevel van hoofdgebouwen tot de weg mag niet meer en niet minder bedragen dan de bestaande afstand;
- d. de goot- en bouwhoogten van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6,5 m en 11 m, dan wel niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- e. de inhoud van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- f. in afwijking van het bepaalde onder [18.2.2](#), onder c, geldt dat herbouw van een hoofdgebouw uitsluitend is toegestaan in de voorgevelrooilijn en binnen 10 m van de bestaande zijgevel van het hoofdgebouw.

18.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. indien het bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen', dan zijn bijbehorende bouwwerken uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' en het bouwvlak;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht op minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat carports daarvan zijn uitgezonderd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per woning maximaal 100 m² bedragen, met een maximum bebouwingspercentage van 50% van het bouwperceel achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw
- d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3,5 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m mag bedragen;
- e. de bouwhoogte mag niet meer dan 6,5 m bedragen;
- f. voor het bouwen van aangebouwde bijbehorende bouwwerken gelden voorts de volgende regels:
 1. de maximale diepte aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag maximaal 5,5 m bedragen;

2. de maximale breedte aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 5 m bedragen;
3. het plaatsen van hekwerken op aangebouwde bijbehorende bouwwerken is toegestaan, indien en voor zover het hekwerk als een afscheiding geldt voor een dakterras en indien het hekwerk niet hoger is dan 1 m;
- g. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- h. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 1 m bij vrijstaande woningen.

18.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van pergola's en overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. de oppervlakte van paardenbakken mag niet meer dan 1.200 m² bedragen;
- e. zwembaden mogen achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 1,2 m mag bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Vergroten inhoud woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [18.2](#) sublid [18.2.2](#) ten behoeve van het vergroten van de inhoud van woningen, met dien verstande dat:

- a. alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen en/of kassen worden gesloopt, uitgezonderd de bij recht toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op dit perceel;
- b. de vergroting van de woningen niet meer mag bedragen dan is weergegeven in de navolgende tabellen, tot een maximum van 1.200 m³;

Gesloopte oppervlakte voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen (in m²)		Extra uitbreiding van de woning (in m³)
0 - 500		0,5 per gesloopte m ²
> 500		0,35 per gesloopte m ²
Gesloopte oppervlakte voormalige agrarische bedrijfsgebouwen voor de paddenstoelenteelt (m²)		Extra uitbreiding van de woning (m³)
0 - 500		0,6 per gesloopte m ²
> 500		0,4 per gesloopte m ²
Gesloopte oppervlakte kassen (m²)	Extra uitbreiding woning (m³)	
0 - 1.000	0,2 per gesloopte m ²	
> 1.000	0,05 per gesloopte m ²	

- c. indien niet aan de voorwaarden als genoemd onder a en b kan worden voldaan, maar de wijziging past binnen gestelde randvoorwaarden en uitgangspunten die zijn gesteld in het 'Handreiking hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied', welke op 30 maart 2017 is vastgesteld door de gemeenteraad, of haar rechtsopvolger, dan is het bevoegd gezag bevoegd om de omgevingsvergunning alsnog te verlenen.

18.3.2 Vergroting bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [18.2](#) sublid [18.2.3](#) voor vergroting van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de vergroting van de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak '[Wonen](#)' dat groter is dan 250 m², met een maximum voor de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van:
1. 200 m², indien de oppervlakte van het bestemmingsvlak '[Wonen](#)', gerekend vanaf 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning, meer dan 250 m² maar minder dan 1.500 m² bedraagt;
 2. 250 m², indien de oppervlakte van het bestemmingsvlak Wonen, gerekend vanaf 3 m achter de voorgevelrooilijn, meer dan 1.500 m² bedraagt;

- b. voor zover de bijbehorende bouwwerken buitendijks zijn gelegen, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming en het behoud van het stroomvoerend vermogen van het rivierbed; hierover moet vooraf schriftelijk advies worden ingewonnen bij Rijkswaterstaat;
- c. in afwijking van de vorige subleden, geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woongebouw 4' dat burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [18.2.4](#), sub [d](#), onder b3, teneinde de oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten tot maximaal 75 m² ten behoeve van het houden van dieren of het onderbrengen van materialen voor het bewerken van gronden, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden.

18.3.3 Surplusregeling

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [18.2](#) sublid [18.2.3](#) voor vergroting van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, mits:

- a. er sprake is van sloop van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen;
- b. maximaal 60% van de oppervlakte van de gesloopte gebouwen wordt terug gebouwd als bijbehorend bouwwerk;
- c. in afwijking van lid b bij kassen maximaal 20% van het gesloopte oppervlak wordt teruggebouwd als bijbehorend bouwwerk;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken na realisatie niet meer bedraagt dan 200 m²;
- e. indien niet aan de voorwaarden als genoemd onder a en b kan worden voldaan, maar de wijziging past binnen gestelde randvoorwaarden en uitgangspunten die zijn gesteld in het 'Handreiking hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied', welke op 30 maart 2017 is vastgesteld door de gemeenteraad, of haar rechtsopvolger, dan is het bevoegd gezag bevoegd om de omgevingsvergunning alsnog te verlenen.

18.4 Specifieke gebruiksregels

18.4.1 Aan huis verbonden beroep

Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep als bedoeld in lid [18.1](#) gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep op de in lid [18.1](#) bedoelde gronden mag, in voorkomend geval samen met de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van andere beroeps- en bedrijfsactiviteiten als bedoeld in [18.5.1](#), niet meer bedragen dan 30 m² van de totale vloeroppervlakte van de gebouwen op het betreffende bouwperceel;
- b. het aan huis verbonden beroep mag uitsluitend door de bewoner van de desbetreffende woning worden uitgeoefend.

18.4.2 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor (zelfstandige) bewoning;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf,

18.5 Afwijken van de gebruiksregels

18.5.1 Omgevingsvergunning aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [18.4.2](#), onder b, teneinde binnen een woning en/of bijbehorende bouwwerken de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. de woonfunctie dient als overwegende functie gehandhaafd te blijven;
- b. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en mag geen afbreuk doen aan het karakter van de buurt;
- c. het bedrijf moet door de bewoner worden geëxploiteerd;
- d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en/of leiden tot onevenredige parkeerdruk;
- e. parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein;
- f. (detail)handel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- g. de te gebruiken oppervlakte ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf mag maximaal 30 m² bedragen.

18.5.2 Recreatieve activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [18.1](#) teneinde binnen een woning en/of bijbehorende bouwwerken recreatieve activiteiten zoals het verstrekken van logies en ontbijtvoorzieningen (bed & breakfast), horeca-activiteiten (theetuin en soortgelijke activiteiten), exposities, verhuur van fietsen, huifkarren e.d., toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden te blijven;
- b. de activiteit dient plaats te vinden binnen de bestaande gebouwen dan wel binnen het bestemmingsvlak indien het buitenactiviteiten betreffen;
- c. de activiteit maximaal 30% van het vloeroppervlak van de op het perceel aanwezige bebouwing tot een maximum van 150 m² mag bedragen;
- d. indien het betreft logies, zijn maximaal 5 appartementen toegestaan;
- e. er mag geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de bestaande landschappelijke waarden;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de

- omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en/of leiden tot onevenredige parkeerdruk;
 - h. parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.

18.6 Wijzigingsbevoegdheid

18.6.1 Realiseren van nieuwe woningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming '[Wonen](#)' te wijzigen ten behoeve van de realisering van nieuwe woningen, met dien verstande dat:

- a. de wijziging niet mag worden toegepast ter plaatse van de aanduidingen
 - 1. '[overige zone - gelders natuurnetwerk](#)';
 - 2. '[overige zone - groene ontwikkelingszone](#)';
 - 3. 'specifieke bouwaanduiding - buitendijks';
- b. voldaan wordt aan de randvoorwaarden en uitgangspunten die zijn gesteld in het 'Handreiking hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied', welke op 30 maart 2017 is vastgesteld door de gemeenteraad, of haar rechtsopvolger.