

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen en tuinen,
- b. atelier, ter plaatse van de aanduiding 'atelier',
- c. museum, ter plaatse van de aanduiding 'museum',
- d. bloembinderij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bloembinderij';
- e. kampeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'recreatie';
- f. kinderdagverblijf met maximaal 6 plaatsen, ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
- g. zorgboerderij, ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij';
- h. voormalige bedrijfsbebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen voormalige bedrijfsbebouwing',
- i. siertuin, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - siertuin', en
- j. instandhouding van aldaar voorkomende, door uiterlijke verschijningsvorm en ligging, karakteristieke bebouwing, welke hoofdzakelijk bestaat uit voormalige boerderijen met ingebouwd woongedeelte, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

met de daarbij behorende:

- k. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- l. waterlopen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid [4.1](#) mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen,
- b. aanbouwen, bijgebouwen,
- c. niet voor bewoning bestemde gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schuur', en
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid [4.2.1](#), gelden de volgende bepalingen:

woningen en aanbouwen

- a. het aantal woningen mag binnen elk bouwvlak niet meer dan één bedragen, of ten hoogste zoveel als ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- b. een woning dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de voorgevel van het hoofdgebouw in de gevellijn te worden gebouwd
- d. de goothoogte van een woning is maximaal 4 meter en de bouwhoogte 10 meter, danwel de goothoogte en bouwhoogte van de bestaande woning indien deze meer is;
- e. tenzij het betreft karakteristieke bebouwing als bedoeld in lid 4.1, onder j, mogen woningen uitsluitend worden gebouwd met als afdekking een kap met een dakhelling van ten minste 35° en ten hoogste 65°, doch de afdekking mag plat zijn voor ten hoogste 25% van de oppervlakte van het gebouw, tot een maximum van 30 m²;

- f. tenzij het betreft karakteristieke bebouwing als bedoeld in lid 4.1, onder j of bebouwing met de specifieke bouwaanduiding - stolp, mag de inhoud van een woning maximaal 800 m³ bedragen, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. vergroting mag uitsluitend plaatsvinden achter de voorgevelrooilijn van de woning en tot ten hoogste de goothoogte en bouwhoogte van de woning;
 - 2. de diepte van aanbouwen ten opzichte van de zijgevel van een woning mag niet meer dan 3 m bedragen en ten opzichte van de achtergevel niet meer dan 5 m;
 - 3. tussen twee niet aaneengebouwde woningen mag de afstand van elk van de woningen, zonder aanbouwen, tot de onderlinge perceelsgrens niet minder 2,5 m bedragen;
 - 4. het bepaalde onder h;
- g. bij het bouwen betreffende karakteristieke bebouwing als bedoeld in lid 4.1, onder j, mag de uitwendige hoofdvorm niet wezenlijk worden aangetast, tenzij het betreft herstel van oorspronkelijke waarden;

maximum bebouwingspercentage

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40 % van de achter de voorgevelrooilijn van de woning gelegen oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van de woning;

bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. op bij een woning behorende gronden mogen bijgebouwen uitsluitend worden gebouwd, voor zover op die gronden geen bestaande gebouwen voorkomen, die redelijkerwijs geschikt zijn of geschikt gemaakt kunnen worden om te dienen als bijgebouw;
- b. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op:
 - 1. minimaal drie meter achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan;
 - 2. ten minste 1 meter vanaf de achterste en de zijdelingse perceelsgrens;
 - 3. ten minste 1 meter vanaf aangrenzend water en openbare verharding;
 - 4. niet meer dan 50 m vanaf de achtergevel van de woning of het verlengde daarvan;
 - 5. niet meer dan 20 m vanaf de zijgevel van de woning of het verlengde daarvan;
 - 6. minimaal 1 meter van de woning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft;
 - 7. in afwijking van het bepaalde onder 1 tot en met 6 zijn bestaande bijgebouwen toegestaan op de bestaande locatie;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag bij elke woning niet meer dan 50 m² bedragen, of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien die meer bedraagt, onverminderd het bepaalde onder h;
- d. in afwijking van het bepaalde onder j, mogen bijgebouwen, zoals portieken of erkers, vóór de voorgevel aan de woning worden aangebouwd, tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 8 m² bij elke woning, onverminderd het bepaalde onder h;
- e. de goothoogte van niet voor bewoning bestemde gebouwen ter plaatse van de aanduiding
- f. 'specifieke bouwaanduiding - schuur' mag niet meer dan 6 m bedragen;
- g. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen en de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

	max.	max.
	goothoogte	bouwhoogte
bouwwerken		
bijgebouwen:	3,5 m	6 m
erkers:	3 m	-
pergola's en overkappingen met een open constructie:	-	2,7 m
erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn van de woning:	-	1 m
overige erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet	-	2 m

zijnde vlaggemasten:

vlaggenmasten:

- 6 m

- a. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten- erfbebouwing' geldt dat gebouwen niet zijn toegelaten en die gronden niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Dakhelling, bouwhoogte en goothoogte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid [4.2.2](#), onder d en e, voor zover betreft de dakhelling, maximale bouwhoogte en maximale goothoogte, tenzij het betreft karakteristieke bebouwing als bedoeld in lid [4.1](#), onder j, mits de stedenbouwkundige structuur, privacy van omwonenden en de openheid van het landschap niet onevenredig wordt aangetast.

4.3.2 Vergroting karakteristieke woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid [4.2.2](#), onder f, ten behoeve van het vergroten van de bestaande oppervlakte van karakteristieke bebouwing, als bedoeld in lid [4.1](#), onder j, met ten hoogste 25 m², met inachtneming van de overige bepalingen in lid [4.2.2](#), onder f en g, en het bepaalde in artikel 7.1 (Bouwen nabij karakteristieke bebouwing, monumenten en stolpen).

4.3.3 Oppervlakte bijgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid [4.2.2](#):

- a. onder j en g, ten behoeve van het bouwen van een hobbykas tot een oppervlakte van 20 m², een goothoogte van 3,5 m en een bouwhoogte van 5,5 m,
- b. onder k, ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen tot, bij elke woning, een gezamenlijke maximale oppervlakte van 150 m²,

mits daardoor de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Gebruik van bouwwerken

Als een strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van:

- a. bouwwerken voor de uitoefening van enige tak van handel en bedrijf, met uitzondering van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. bouwwerken voor de vestiging van een Bed and Breakfast voorziening;
- c. vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning.

4.4.2 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

Een aan huis gebonden beroep of bedrijf mag worden uitgeoefend onder de volgende voorwaarden:

- a. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner, die maximaal één werknemer in dienst mag hebben;
- b. het beroep of bedrijf kan door zijn beperkte omvang in de woning met behoud van de woonfunctie worden uitgeoefend;
- c. het betreft niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
- d. het betreft geen horeca of bedrijfsactiviteiten die in de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als hoger dan categorie 1;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- f. er internethandel zonder fysieke bezoekenmogelijkheid is toegestaan;
- g. het oppervlak in gebruik voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf bedraagt ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van de woning, met een absoluut maximum van 40 m²;
- h. het beroep of bedrijf mag uitsluitend worden uitgeoefend in de woning.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Paardenbak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid [4.1](#), ten behoeve van het aanleggen van een paardenbak mits:

- a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 800 m²;
- b. de paardenbak in de directe nabijheid van en loodrecht achter de woning wordt gerealiseerd;
- c. niet meer dan één paardenbak per woning wordt gerealiseerd;
- d. de afstand tot woningen van derden ten minste 50 m bedraagt;
- e. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer dan 1,3 m bedraagt, behoudens lichtmasten waarvan de bouwhoogte niet meer dan 8 m mag bedragen;
- f. de landschappelijke inpassing bij de aanvraag door de aanvrager is aangetoond door middel van een beplantingsplan.

4.5.2 Kamperen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid [4.1](#) en lid [4.2.1](#), ten behoeve van het binnen een bestemmingsvlak:

- a. gebruiken van gronden, in de periode van 15 maart tot 31 oktober, als standplaats voor ten hoogste 25 kampeermiddelen, en
- b. de landschappelijke inpassing bij de aanvraag door de aanvrager is aangetoond door middel van een beplantingsplan.

4.5.3 Bed and Breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid [4.1](#) en lid [4.2.1](#), ten behoeve van het vestigen van een Bed and Breakfast voorziening, mits,

- a. de afstand van de Bed and Breakfast voorziening tot omringende woningen mag niet minder bedragen dan 10 m;
- b. wordt voorzien in 1 parkeerplaats per gastenkamer op eigen terrein;
- c. de woonfunctie van de woning en de bijgebouwen als hoofdfunctie blijft behouden;
- d. ten hoogste twee gastenkamers voor in totaal zes personen met een maximale gezamenlijke gebruiksoppervlakte van 60 m² worden gerealiseerd;
- e. de verblijfsduur van een gebruiker niet meer bedraagt dan vier weken per jaar;
- f. de Bed and Breakfast voorziening geen hinder voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- g. de Bed and Breakfast voorziening geen belemmering oplevert voor de omliggende bedrijven;
- h. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;

- i. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de bewoner van het woning is. Indien de bewoner niet de eigenaar is, dan dient de eigenaar toestemming te geven;
- j. geen separate keuken met kookvoorziening worden aangebracht in de Bed and Breakfast voorziening;
- k. de Bed and Breakfast voorziening geen strijd oplevert met andere van toepassing zijnde wet- en regelgeving, waaronder Monumentenwet, Wet milieubeheer, Woningwet en Drank- en Horecawet.

4.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Artikel 14 (Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk) is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven sloopwerkzaamheden, op en/of in de daarbij aangegeven gronden.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Woningssplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, in geval van:

- een voormalige boerderij met ingebouwd woongedeelte, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek',
- een voormalige stolpboerderij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp',

het plan te wijzigen zodanig, dat uitsluitend binnen die aaneengesloten bebouwing, een tweede woning is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de stolp uitsluitend zodanig mag worden gesplitst dat aan de openbare weg gelegen bouwpercelen ontstaan;
- b. de regeling zoals opgenomen in [Artikel 4](#) voor het overige van toepassing blijft;
- c. de splitsing noodzakelijk is ten behoeve van de instandhouding van de bestaande karakteristieke bebouwing dan wel bestaande stolp;
- d. geen van de woningen buiten die aaneengesloten bebouwing mag worden geplaatst;
- e. daardoor geen beperkingen ontstaan voor de agrarische bedrijfsvoering op aangrenzende gronden
- f. de wijzigingsbevoegdheid slechts wordt toegepast indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer minder dan 50 dB(A) bedraagt, dan wel een hogere waarde in overeenstemming met een verleende ontheffing, indien de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer meer dan 50 dB(A) bedraagt;
- g. de wijzigingsbevoegdheid slechts wordt toegepast indien uit onderzoek is gebleken dat wordt voldaan aan de wettelijke bepalingen inzake milieuhygiëne.

De wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- h. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- i. het straat- en bebouwingsbeeld;
- j. de verkeersveiligheid;
- k. de verschijningsvorm van de als “stolp” of “karakteristiek” aangeduide gebouwen;
- l. de woonsituatie.