



0 30 m

Deze afdruk is afkomstig van ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn op basis van deze afdruk geen rechten te ontleen. De digitale versie van een ruimtelijk plan is bepalend.

## Legenda

- Best. hoofdgroepen**
- agrarisch
  - verkeer
  - wonen
- Dubbelbestemmingen**
- waarde
  - onbekend
- Bouwvlakken**
- bouwvlak
- Gebiedsaanduidingen**
- milieuzone
  - WRO-zone
  - overig
- Bouwaanduidingen**
- bouwaanduiding
- Functieaanduidingen**
- functieaanduiding

## Artikel 13 Wonen - 1

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen en mantelzorg. Voor aan huis gebonden beroepen geldt dat moet worden voldaan aan de criteria zoals opgenomen in art. 13.5;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie': tevens als verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens als kantoor;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'tuin': uitsluitend als tuin;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden': uitsluitend voor instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ruimte voor ruimte': een ruimte voor ruimte woning;

en de daarbij behorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 25.2.

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

met dien verstande dat voldaan wordt aan het bepaalde in 13.2.2 tot en met 13.2.5 en waarbij:

1. ter plaatse van de aanduiding 'tuin' en 'landschapswaarden' geen bebouwing is toegestaan.

#### 13.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. woningen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak mogen niet meer woningen worden opgericht dan:
  1. het aantal woningen dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
  2. er kunnen worden gebouwd krachtens een vóór inwerkingtreding van het bestemmingsplan verleende bouwvergunning;



3. tenzij geen woning aanwezig is, dan is maximaal één nieuwe woning toegestaan uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' waar geldt dat maximaal het aantal aangeduide woningen mag worden gebouwd;
- c. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd uitgezonderd:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' geldt dat:
    - uitsluitend vrijstaande woningen gebouwd mogen worden ;
    - de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2,5 meter bedraagt;
- d. de voorgevel zal in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens worden gebouwd;
- e. er mag ten hoogste in 2 bouwlagen worden gebouwd;
- f. de hoogte van iedere afzonderlijke bouwlaag mag ten hoogste 3.50 m bedragen;
- g. woningen en bijgebouwen zullen met een kap van ten hoogste 60° worden afgedekt;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' zijn maximaal 13 recreatiewoningen toegestaan;
- i. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met h geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ruimte voor ruimte' en ter plaatse van het bouwvlak dat:
  1. woningen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd en bijgebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn toegestaan;
  2. één gevel van de woning in, danwel tot maximaal 4 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens dient te worden geplaatst;
  3. de breedte van de woning maximaal 7 meter bedraagt;
  4. de goothoogte van de woning niet meer dan 6 meter mag bedragen;
  5. de inhoud van de woning ten minste 250 m<sup>2</sup> bedraagt;
  6. de diepte van de woning niet meer dan 18 meter bedraagt;
  7. de woning over een oppervlakte van ten minste 70% met een kap wordt afgedekt, waarvan de dakhelling ten minste 25° en niet meer dan 45° bedraagt;
  8. de zijgevel ten minste 4 meter uit de zijdelingse perceelsgrens wordt geplaatst.

### 13.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen eveneens ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- b. bij vrijstaande woningen dient één zijerf onbebouwd te blijven;
- c. bijgebouwen mogen in ten hoogste 1 bouwlaag worden gebouwd waarvan de goothoogte lager of gelijk is aan de hoogte van de 1<sup>e</sup> bouwlaag van het hoofdgebouw;
- d. bijgebouwen mogen plat of met een kap van ten hoogste dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw worden afgedekt;
- e. het oppervlakte aan bijgebouwen mag per bouwperceel ten hoogste 70 m<sup>2</sup> mag bedragen, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw behorende bouwperceel bebouwd mag worden;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met e geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ruimte voor ruimte' en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' dat:



1. bijgebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande dat bijgebouwen dienen te worden geplaatst ten oosten van de westgevel van de woning en/of het verlengde daarvan en de bijgebouwen de lijn van de westgevel niet mogen overschrijden;
2. de voorgevel van een bijgebouw wordt geplaatst minimaal 4 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
3. de afstand van de meest nabijgelegen zijgevel van een bijgebouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens niet minder mag bedragen van 4 meter;
4. de totale oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 70 m<sup>2</sup>;
5. de goothoogte van een bijgebouw niet meer mag bedragen dan 3 meter.

#### 13.2.4 Regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 2.60 m bedragen, met uitzondering van:

- a. de hoogte van erfafscheidingen, welke voor zover aanwezig voor de aan de zijde van de voorgevel naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 1.00 m en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 2.00 m mag bedragen en;
- b. de hoogte van palen, masten en beeldende kunstwerken welke ten hoogste 8.00 m mag bedragen.

#### 13.2.5 Overige regels

Het bouwvlak en het vlak met de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mogen niet door bebouwing worden overschreden, met uitzondering van overschrijding ten behoeve van:

- a. de bouw van erkers, over een breedte van 70% van de naar de weg gekeerde bouwgrens, mits de diepte van de erker niet meer bedraagt dan 1.50 m, de hoogte van de erker niet meer bedraagt dan de hoogte van de 1<sup>e</sup> bouwlaag van het hoofdgebouw en de afstand tot de bestemming 'Wonen - 1' niet minder dan 3.00 m bedraagt;
- b. aansluitende luifels boven de voordeur en kappen op erkers, qua afmetingen van ondergeschikte betekenis zijn en de afstand tot de bestemming 'Wonen - 1' niet minder dan 3.00 m bedraagt;
- c. ondergeschikte onderdelen van het gebouw, als schoorstenen, lichtkoepels en antennes, met uitzondering van liftopbouwen en luchtbehandelingsinstallaties.

### 13.3 Nadere eisen

#### 13.3.1

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. voorzieningen ter voorkoming van de hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.



### 13.3.2

De in artikel 13.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- a. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
- b. ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden en bouwwerken;  
ter voorkoming van parkeerhinder indien op eigen terrein niet voldaan wordt aan de parkeerbehoefte;
- c. ter verbetering van de gebiedskwaliteit.

## 13.4 Afwijken van de bouwregels

### 13.4.1 *Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het plat afdekken of het toestaan van een andere dakhelling*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 13.2.2 ten aanzien van de wijze van afdekken van gebouwen, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen onevenredige aantasting van het straatbeeld met zich meebrengt.

### 13.4.2 *Afwijken van de bouwregels ten behoeve van de oppervlakte aan bijgebouwen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 13.2.3 onder e ten aanzien van het bouwen van bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande, dat:

- a. het oppervlakte aan bijgebouwen ten hoogste 100 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b. de noodzaak is aangetoond;
- c. een goede stedenbouwkundige inpassing verzekerd is;
- d. het woonmilieu op de belendende percelen niet onevenredig wordt geschaad;
- e. de bijgebouwen worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - rode contour'.

## 13.5 Specifieke gebruiksregels

### 13.5.1 *Strijdig gebruik*

Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. wonen in een vrijstaand bijgebouw, behoudens mantelzorg, toegelaten krachtens artikel 13.5.3;
- b. ambachtelijke en/of industriële doeleinden, behoudens voor aan-huisgebonden beroepen, toegelaten krachtens artikel 13.5.2;
- c. detail- en/of groothandel;
- d. kantoor, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' waar het gebruik van de verdieping als zelfstandige kantooruimte is toegestaan;



- e. opslagdoeleinden, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.

#### 13.5.2 *Aan huis gebonden beroepen*

Een aan huis gebonden beroep is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis gebonden beroep mag worden uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- b. het mag maximaal 100 m<sup>2</sup> van de vloeroppervlakte van de woning betreffen;
- c. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- e. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- g. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

#### 13.5.3 *Mantelzorg*

Mantelzorg is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. mantelzorg mag worden uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen, met dien verstande dat mantelzorg in een vrijstaand bijgebouw slechts is toegestaan indien dit niet gepaard gaat met meer dan het toegestane oppervlak aan bijgebouwen;
- b. de mantelzorgvoorziening bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden;
- c. de behoefte aan mantelzorg aangetoond is;
- d. de woonruimte geen eigen huisnummer heeft;
- e. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening maximaal 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- f. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- g. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- h. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- i. zodra de noodzaak van de mantelzorgvoorziening is komen te vervallen, het gebruik als woonruimte wordt beëindigd.

### 13.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

#### 13.6.1 *Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van consumentverzorgende en/of ambachtelijke doeleinden*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 13.5.1 onder b ten behoeve van de uitoefening van consumentverzorgende en/of ambachtelijke doeleinden in het hoofdbouw en/of het bijgebouw, mits:



- a. ten hoogste 100 m<sup>2</sup> van de bebouwing voor consumentverzorgende en/of ambachtelijke doeleinden mag worden gebruikt;
- b. deze doeleinden geen onevenredige hinder voor het woonmilieu zal opleveren en geen onevenredige afbreuk zal doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. vaststaat dat de doeleinden een kleinschalig karakter hebben en die ter plaatse zullen behouden;
- d. de doeleinden naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming zijn en de voorzieningen niet zodanig zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonomgeving;
- e. de doeleinden de woonfunctie ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de doeleinden in de woning uitoefent, tevens de gebruiker van de woning is;
- f. op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn;
- g. geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van een beperkte verkoop in het klein in verband met en ondergeschikt aan de bedrijfsmatige activiteit in of bij de woning.

### **13.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *13.7.1 Vergunningplicht*

Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (voorheen: aanlegvergunning) van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verharderen of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen; Vergunning kan slechts worden verleend tot een oppervlakte van maximum 50 m<sup>2</sup> per woning;
- b. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen;
- c. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschroeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
- f. het aanbrengen van hoog opgaande beplanting anders dan ten behoeve van de ecologische structuur of de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap;
- g. het bebossen van gronden ten behoeve van de houtproductie.

#### *13.7.2 Uitzonderingen*

Het bepaalde in artikel 13.7.1 is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;



- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning/ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

### *13.7.3 Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 13.7.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in de aanhef van dit artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind.

