

De regels m.b.t. bestemmingsplan zijn te vinden op de site van www.ruimtelijkeplannen.nl

In Artikel 25 en verder staan o.a. de Bestemmingsomschrijving, Bouwregels en gebruiksregels. De regels zijn rechtstreeks te bekijken via:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1895.23BP001-0401/r_NL.IMRO.1895.23BP001-0401.html#NL.IMRO.PT.3b84dc24f45b4bc98aa6813dcd54824a

Artikel 25 Wonen - 1

25.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 0. een aan-huis-verbonden beroep c.q. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zoals genoemd in bijlage 2 onder de categorie A en B;
- b. maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- c. een galerie, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - galerie';
- d. een atelier, ter plaatse van de aanduiding 'atelier', waarbij uitsluitend een atelier met bijbehorende werkplaats en opslag is toegestaan;
- e. een caravanstalling, ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling';
- f. een antennemast, ter plaatse van de aanduiding 'antennemast';
- g. een bed en breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
- h. een bedrijf voor de verhuur en verkoop van aanhangwagens, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verhuur en verkoop van aanhangwagens';
- i. een transportbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf';
- j. lichte bedrijvigheid, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - lichte bedrijvigheid';
- k. een bedrijf voor het bewerken van zaden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bewerken van zaden';
- l. kleinschalige detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- m. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

waarbij het behoud van de karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - karakteristiek';

met daaraan ondergeschikt:

- a. woonstraten en paden;
- b. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;

- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende

- a. tuinen, erven en terreinen;
- b. energievoorzieningen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemeen

De gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw met de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelegen achter de aanduiding 'gevellijn' of in het verlengde daarvan mag ten hoogste:

- a. 200 m² bedragen, bij percelen met een kleinere oppervlakte dan 600 m², tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt;
- b. 300 m² bedragen, bij percelen met een grotere oppervlakte dan 600 m², tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b is het oppervlakte aan bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende oppervlakte bijgebouwen' als extra oppervlakte bovenop het gestelde in a en b toegestaan.

25.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' mag geen woonhuis worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 6,50 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 10,00 m bedragen;
- e. een hoofdgebouw wordt voorzien van een kap, waarbij de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° mag bedragen;
- f. de voorgevel van het hoofdgebouw moet in of achter de aanduiding 'gevellijn' worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 0. ten minste 50% van de breedte van de voorgevel in de gevellijn wordt gebouwd;
 - 1. indien een voorgevel of een deel daarvan vóór de aanduiding 'gevellijn' is gebouwd, de situatie, zoals die aanwezig is op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, geldt;
 - 2. indien binnen een bestemmingsvlak geen aanduiding 'gevellijn' aanwezig is, moet de voorgevel van een hoofdgebouw op ten minste 3,00 m vanaf de bestemmingsgrens worden gebouwd;
- g. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens moet ten minste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;

- h. er mogen geen nieuwe woningen worden gebouwd, met uitzondering van:
 - 0. de vervanging van bestaande woningen;
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven aantal wooneenheden nieuw mag worden gebouwd.
- i. in afwijking van het bepaalde in sub b, c en d geldt, indien een hogere goothoogte, bouwhoogte of een plat dak aanwezig is op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dat deze goothoogte, bouwhoogte of dakvorm voor dat hoofdgebouw en voor uitbreidingen van dat hoofdgebouw als maximum goothoogte, bouwhoogte en dakvorm geldt.

25.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping moet worden gebouwd op een afstand van tenminste 1,00 m achter de voorgevellijn;
- b. indien de zijdelingse perceelgrens grenst aan een openbare bestemming, moet de afstand van een aan-of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping tot de openbare bestemming ten minste 2,00 m bedragen;
- c. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, plus 0,25 m;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of vrijstaande overkapping mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping mag ten hoogste 5,50 m bedragen;
- f. de oppervlakte van overkappingen mag ten hoogste 30 m² bedragen.

25.2.4 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud bedraagt per gebouw niet meer dan 50 m³;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

25.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m mag bedragen;
- b. per perceel is één vlaggenmast toegestaan met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 6,00 m mag bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' mag de bouwhoogte van de antennemast ten hoogste 25,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag 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. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

25.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie, het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in [artikel 25 lid 2.5 sub a](#) in die zin dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied wordt verhoogd tot ten hoogste 2,00 m, mits de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1,00 m achter de voorkant niet wordt overschreden;
- b. het bepaalde in [artikel 25 lid 2.5](#) in die zin dat het plaatsen van zonnepanelen op een grondopstelling is toegestaan, mits:
 0. de opstelling op een dak niet mogelijk is, dit is niet van toepassing op panden in beschermd dorpsgezicht en op rijks- en gemeentelijke monumenten zoals wettelijk geregeld in de Erfgoedwet;
 1. de locatie aansluit aan het stedelijk gebied - of aansluitend aan een bouwvlak in het buitengebied - als de omvang niet groter is dan 200 m²;
 2. een landschappelijk inpassingsplan/tuinplan ten grondslag ligt aan het initiatief;
 3. van een bouwperceel bij een woning (inclusief de woning en bijgebouwen) maximaal 50% wordt gebruikt voor het plaatsen van zonnepanelen.

25.5 Specifieke gebruiksregels

25.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zoals opgenomen in bijlage 2 onder A en B, mits:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% 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;
- b. de woonfunctie niet onevenredig wordt aangetast;
- c. het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast;
- d. de aan-huis-verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep of bedrijf uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
- e. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door alleen de (hoofd)bewoner(s) van de woning;
- f. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert, dan wel geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving, hetgeen betekent dat:

0. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 1. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;
 2. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse;
 3. ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat dient te worden geparkeerd op eigen terrein dan wel wordt aangetoond dat er voldoende parkeerruimte is in de omgeving;
- g. de bedrijfsactiviteiten uitsluitend toegestaan zijn indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met de categorieën 1 en 2 als vermeld in bijlage 1, met dien verstande dat een groothandel niet is toegestaan;
- h. het karakter van de woonomgeving behouden blijft, in die zin dat reclame-uitingen beperkt blijven tot aan de gevel gemonteerde naamborden met een oppervlakte van ten hoogste 0,5 m² en gevel veranderingen ten behoeve van bedrijfsuitoefening niet plaatsvinden.

25.5.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van de gronden voor een paardenbak.

25.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 25 lid 5.2 sub c](#) in die zin dat per bouwperceel met een oppervlakte die groter is dan 600 m², één paardenbak wordt gerealiseerd, mits:

- a. het een hobbymatige paardenbak voor eigen gebruik betreft;
- b. de oppervlakte van een paardenbak ten hoogste 800 m² bedraagt;
- c. de afstand tussen de paardenbak en een woning van derden ten minste 30,00 m bedraagt;
- d. de paardenbak achter de achtergevel van de woning dient te worden gerealiseerd;
- e. er maximaal 2 lichtmasten per paardenbak zijn toegestaan;
- f. de bouwhoogte van een lichtmast niet meer bedraagt dan 6,00 m;
- g. de verlichting uitsluitend mag worden gebruikt tussen 7.00 uur en 23.00 uur;
- h. de verlichting maximaal 60 LUX/m² mag produceren, gemeten 1,00 m boven de bodem van de bak;
- i. de lichtbundel door afscherming volledig wordt gericht op de bak.

25.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf' te doen vervallen als er sprake is van de beëindiging van het bedrijf.