

Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – statische opslag' voor opslag binnen de bestaande gebouwen, met uitzondering van de opslag van (brand)gevaarlijke materialen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'naschoolse opvang' voor naschoolse opvang;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - beheergebouw' tevens voor landschapsbeheer in de vorm van een beheergebouw;
- e. de nevenactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 3 'Nevenactiviteiten' bij deze regels;
- f. tuinen en erven;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- h. het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- i. het behoud van cultuurhistorische bebouwing zoals opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden'.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de afstand van gebouwen tot de as van de weg niet minder mag bedragen dan 15 m.

19.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- f. De inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grotere inhoudsmaat toegestaan' de inhoud niet meer mag bedragen dan 1.000 m³;
- g. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder mag bedragen dan 5 m.
- h. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer bedragen dan 45°.
- i. in afwijking van het bepaalde onder d, e, f en g geldt ter plaatse van de (dubbel)bestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' de maatvoering zoals opgenomen in artikel [27](#).

19.2.3 Bouwregels

Herbouw van bestaande woningen is uitsluitend toegestaan, indien en voor zover:

- a. de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenteën onder de voorwaarde dat er geen grotere afbreuk wordt gedaan aan of geen grotere aantasting plaatsvindt van in de directe omgeving aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden noch de belangen van de omliggende (agrarische) bedrijven onevenredig worden geschaad;

- b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
- c. de bouwwijze (vrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning.

19.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen, aan- en uitbouwen) bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bijbehorende bouwwerken bij woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De afstand tot de voorgevelrooilijn mag niet minder bedragen dan 3 m.
- c. De afstand tot de woning mag niet meer bedragen dan 20 m.
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- f. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 120 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grotere inhoudsmaat toegestaan' de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 240 m²;
- g. In afwijking van het bepaalde onder f mag in geval van sloop maximaal 20% van de te slopen oppervlakte als extra oppervlakte worden teruggebouwd tot een maximale totale oppervlakte van 240 m² aan bijbehorende bouwwerken.
- h. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m.

19.2.5 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen geldt het bepaalde in lid [34.2 Ondergronds bouwen](#).

19.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b. De bouwhoogte van **erfafscheidingen** mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c. De bouwhoogte van **antennes** mag niet meer bedragen dan 10 m.
- d. **Paardenbakken:**
 - 1. De bouwhoogte van een omheining van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
 - 2. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m².
 - 3. De paardenbak mag uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden aangelegd.
 - 4. De afstand tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 25 m.
 - 5. Lichtmasten bij een paardenbak zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van bebouwingsconcentraties.
 - 6. De bouwhoogte van lichtmasten bij een paardenbak mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e. **Overkappingen:**
 - 1. De bouwhoogte van mag niet meer bedragen dan 3 m.
 - 2. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m².
- f. De bouwhoogte van **overige bouwwerken** mag niet meer bedragen dan 4 m.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Algemene voorwaarden voor afwijken

In het geval burgemeester en wethouders gebruik maken van de bevoegdheid tot afwijken van de gebruiksregels betrekken zij daarbij de volgende overwegingen:

- a. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld en de woonsituatie;
2. de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid;
3. de milieusituatie;
4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

19.3.2 Afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. het bepaalde sub [19.2.2](#) en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen wordt verkleind c.q. vergroot, mits het landelijk karakter van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
- b. het bepaalde sub [19.2.3](#) en toestaan dat algehele herbouw van een woning plaatsvindt buiten de bestaande funderingen onder de volgende voorwaarden:
 1. de herbouw vindt plaats op het desbetreffende perceel;
 2. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
 3. er wordt geen afbreuk gedaan aan, of er vindt geen aantasting plaats van, in de directe omgeving aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
 4. er wordt geen afbreuk gedaan aan de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en bedrijven.

19.4 Specifieke gebruiksregels

19.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van een (gedeelte) van de woning of bijbehorend bouwwerk voor nevenactiviteiten;
- b. het gebruik van gronden als standplaats van kampeermiddelen;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van gronden voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
- e. het gebruik van gebouwen en bouwwerken voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij het in pandige berging in ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande en vergunde gebouwen, van toercaravans, kampeerauto's, boten en vouwwagens betreft.
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het houden van evenementen.

19.4.2 Permanente bewoning

Onder strijdig gebruik met het bepaalde in de subleden [19.4.1](#), [19.5.2](#), [19.5.3](#) en [19.5.4](#) valt het gebruik van gebouwen en kampeermiddelen voor permanente bewoning. Hieronder wordt in ieder geval verstaan het gebruik voor bewoning door een huishouden langer dan 30 dagen aaneengesloten voor trekkershutten, bed & breakfast-voorzieningen, vakantiewoningen/ -appartementen en groepsaccommodaties/kampeerberij en langer dan 60 dagen aaneengesloten voor kleinschalig kamperen/minicamping.

19.4.3 Aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteit geldt het bepaalde in lid [36.3](#).

19.5 Afwijken van de gebruiksregels

19.5.1 Algemene voorwaarden voor afwijken

In het geval burgemeester en wethouders gebruik maken van de bevoegdheid tot afwijken van de gebruiksregels betrekken zij daarbij de volgende overwegingen:

- a. Indien sprake is van een afwijking ten behoeve van een nevenactiviteit, is/blijft de nevenactiviteit ondergeschikt aan de hoofdfunctie van de bestemming.
- b. Buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten is niet toegestaan.
- c. Er is geen sprake van een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking en het parkeren vindt plaats op eigen terrein.
- d. Er wordt geen afbreuk gedaan aan nabijgelegen omgevingswaarden.
- e. Er wordt voorzien in een landschappelijke inpassing via een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan.
- f. Er wordt geen afbreuk gedaan aan nabijgelegen woon- en werkfuncties.
- g. De maximale oppervlakte aan nevenactiviteiten mag in totaal niet meer bedragen dan 240 m².

19.5.2 Bed & breakfast als nevenactiviteit

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde sub [19.4.1](#) ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/of bijbehorend bouwwerk bij de woning voor bed & breakfast als nevenactiviteit, onder de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'waterrecreatie';
- b. de nevenactiviteit vindt plaats binnen de bestaande bebouwing;
- c. de voorzieningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing tot een maximale oppervlakte van 150 m², waarbij de maximale oppervlakte per kamer 50 m² bedraagt;
- d. het maximaal aantal personen dat logies en ontbijt kan worden geboden is 9.

19.5.3 Vakantiewoningen/-appartementen als nevenactiviteit

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde sub [19.4.1](#) ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/of bijbehorend bouwwerk bij de woning voor vakantiewoningen/-appartementen als nevenactiviteit, onder de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit is niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'waterrecreatie' en 'intensief recreatief gebied';
- b. de voorzieningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing of vervangende nieuwbouw tot een maximale oppervlakte van 120 m², waarbij de maximale oppervlakte per kamer 50 m² bedraagt;
- c. het maximaal aantal personen dat logies en ontbijt kan worden geboden is 9;

19.5.4 Gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [19.1](#) en sub [19.4.1](#) ten behoeve van het gebruik van gronden voor kleinschalig kamperen als nevenactiviteit, onder de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit vindt niet plaats op gronden die grenzen aan de bestemming 'Bos', 'Natuur' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden';
- b. de kampeermiddelen geplaatst worden binnen het bouwvlak, dan wel tot maximaal 100 m buiten het bouwvlak, mits de bestemming van die gronden een dergelijk gebruik toelaat;
- c. er wordt geen gebruik gemaakt van stacaravans, woonunits en/of chalets;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'kansrijk extensief recreatief gebied' en 'intensief recreatief gebied' zijn in het zomerseizoen maximaal 40 kampeermiddelen per bedrijf toestaan;

- e. buiten de aanduidingen 'kansrijk extensief recreatief gebied' en 'intensief recreatief gebied', zijn in het zomerseizoen maximaal 25 kampeermiddelen per bedrijf toegestaan;
- f. sanitaire voorzieningen moeten worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwingmogelijkheden binnen het bouwvlak met een maximale oppervlakte van 75 m²;
- g. overige (slechtweer)voorzieningen moeten worden gerealiseerd in aanwezige bebouwing binnen het bouwvlak met een maximale oppervlakte van 75 m².

19.5.5 Zorgverlenende activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde sub [19.4.1](#) ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/of bijbehorend bouwwerk bij de woning voor zorgverlenende nevenactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 'Indicatieve lijst nevenfuncties en gebruiksfuncties' bij deze regels, dan wel een vergelijkbare zorgverlenende activiteit, onder de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een versterking van de ruimtelijke kwaliteit door het toestaan van de activiteit;
- b. de activiteit vindt plaats binnen de bestaande bebouwingmogelijkheden;
- c. de maximale oppervlakte voor de zorgverlenende nevenactiviteiten binnen de bestaande bebouwing of vervangende nieuwbouw bedraagt maximaal 240 m²;
- d. er wordt maximaal 200 m² aan buitenruimte ingericht.

19.6 Wijzigingsbevoegdheid

19.6.1 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde woningsplitsing van een bestaande boerderij toe te staan, onder de volgende voorwaarden:

- a. het betreft een 'monument, beeldbepalende pand of karakteristiek gebouw', zoals opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels, dan wel als zodanig aangemerkt door de monumentencommissie;
- b. de inhoudsmaat van het gebouw bedraagt minimaal 900 m³;
- c. bij splitsing vindt geen vergroting van de boerderij plaats;
- d. de kenmerkende vorm blijft gehandhaafd;
- e. het aantal woningen moet passen binnen het, op basis van de provinciale woningbouwbehoefteprognose, vastgestelde gemeentelijke woningbouwprogramma en bedraagt in elk geval niet meer dan 2;
- f. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan 120 m²;
- g. indien het maximaal oppervlak aan bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen sub [19.2.4](#) onder f wordt overschreden, moet worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft zoals opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels, dan wel als cultuurhistorisch waardevol is aangemerkt door de monumentencommissie;
- h. indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen kan de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden vermeerderd met 20% van de oppervlakte van de gesloopte bebouwing boven de 120 m² tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 240 m².
- i. de monumentencommissie adviseert positief over de voorgestelde plannen;
- j. er wordt geen afbreuk gedaan aan, of er vindt geen aantasting plaats van, in de directe omgeving aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- k. er wordt geen afbreuk gedaan aan de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en bedrijven;
- l. voldaan wordt aan de in de subleden [19.2.2](#) en [19.2.4](#) gestelde voorwaarden.

Artikel 29 Waarde - Natte natuurparel

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Natte natuurparel aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie binnen de natte natuurparels met bijbehorende beschermingszones;
- b. het verbeteren van de condities voor de natuurwaarden.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Algemeen

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met het bepaalde sub [29.2.3](#) onder a.
- b. Voor een toename van het verharde oppervlak groter dan 250 m² is een advies van de waterbeheerder vereist.
- c. Het bepaalde onder a en b in de subleden [29.2.2](#) en [29.2.3](#) geldt niet voor het bouwen binnen een bouwvlak.

29.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd met uitzondering van gebouwen binnen bouwvlakken.

29.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik zijn toegestaan.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2 m.

29.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [29.2](#) voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits geen sprake is van ondergronds bouwen, geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waarden die de Natte natuurparel moet beschermen en alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend advies gevraagd wordt aan de waterbeheerder.

29.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

29.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven en afgraven van de gronden;
- b. het ophogen van gronden;
- c. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;

- e. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainage of bronbemaling;
- f. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

29.4.2 Uitzonderingen

Het sub [29.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. waarvan het ruimtebeslag minder is dan 250 m²;
- b. welke het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen;
- c. die op het moment van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d. die worden uitgevoerd binnen een bouwvlak of bestemmingsvlak waar gebouwen zijn toegestaan.

29.4.3 Toelaatbaarheid

De sub [29.4.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in lid [29.1](#) genoemde waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, wordt advies gevraagd aan de waterbeheerder.