

Artikel 26 Wonen

- [26.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [26.2 Bouwregels](#)
- [26.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [26.4 Wijzigingsbevoegdheid](#)

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in woningen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis, waarbij het bepaalde in artikel [42.2](#) van toepassing is;

alsmede voor:

- b. het behoud en/of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- c. het hobbymatig houden van vee;
- d. statische opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1';
- e. een caravanstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2';
- f. een dierenartspraktijk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 3';
- g. een zorgboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 4';
- h. een kinderdagverblijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 5';
- i. een mini-camping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 6';
- j. een bed & breakfast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 7';
- k. verblijfsrecreatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 8';

met de daarbij behorende:

- l. waterpartijen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. wegen, paden en verkeersvoorzieningen;
- o. parkeervoorzieningen;
- p. tuinen, erven en terreinen;
- q. voorzieningen van algemeen nut.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende algemene regels:

- a. op of in de in lid [26.1](#) genoemde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd;
- b. de afstand van bouwwerken tot de weg waaraan wordt gebouwd mag, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen, niet minder bedragen dan 10 meter;
- c. de afstand van bouwwerken tot de bouwperceelsgrens mag, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen en het bepaalde in lid [26.2.3](#), sub f, niet minder bedragen dan 5 meter.

26.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels;

- a. per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor een bestemmingsvlak met de aanduiding 'erf' dat geen woning is toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor een bestemmingsvlak met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het ter plaatse aangegeven aantal wooneenheden als het maximaal toegestane aantal woningen, waarbij deze woningen uitsluitend aaneengebouwd mogen worden;
- d. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de bestaande funderingen en, in geval van uitbreiding, daar direct op aansluiten of binnen een aangegeven bouwvlak;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- g. de inhoud van een woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 600 m³, met dien verstande dat:
 1. voor een bestemmingsvlak met de aanduiding 'maximum volume' de ter plaatse aangegeven inhoud als maximaal toegestane inhoud geldt;
 2. indien de inhoud op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan al meer bedraagt dan 600 m³, de bestaande inhoud geldt als maximaal toegestane inhoud;
 3. indien de woning op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan deel uit maakt van een bestaande boerderij, die al groter is dan 600 m³, de gehele boerderij gebruikt mag worden als woning.

26.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen gelden de volgende regels;

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag per woning niet meer bedragen dan 100 m², met dien verstande dat voor een bestemmingsvlak met de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' de ter plaatse aangegeven oppervlakte als maximaal toegestane oppervlakte geldt;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- d. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de woning, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet minder bedragen dan 3 meter;
- e. de afstand van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen tot de woning, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 30 meter;
- f. in afwijking van het bepaalde onder lid [26.2.1](#), sub c, mag de afstand tot de bouwperceelsgrens niet minder bedragen dan 3 meter;
- g. vrijstaande- en aangebouwde bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden gebouwd.

26.2.4 Bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen'

Voor het bouwen van bebouwing ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - 1' tot en met 'specifieke vorm van wonen - 8' gelden de volgende regels:

- a. de bebouwde oppervlakte mag, exclusief de oppervlakte van woningen en bijbehorende bouwwerken bij woningen, niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte';
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter.

26.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 meter.

26.3 Afwijken van de bouwregels

26.3.1 Herbouw van een bestaande woning buiten de bestaande fundamenteën

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [26.2.2](#), sub d, voor het herbouwen van een bestaande woning buiten de bestaande fundamenteën, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bestemmingsvlak;
- b. de situering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. de situering is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- d. de sloop van de bestaande woning is verzekerd;
- e. de maatvoering en situering van de woning sluit aan op het bepaalde in lid [26.2.1](#) en [26.2.2](#).

26.3.2 Afstand bouwwerken tot de bouwperceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [26.2.1](#), sub c, voor het bouwen van bouwwerken binnen 5 meter van de bouwperceelsgrens, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 meter;
- b. de situering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
- d. de situering is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- e. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken.

26.3.3 Afstand bijbehorende bouwwerken tot de bouwperceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [26.2.3](#), sub f, voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter van de bouwperceelsgrens, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de situering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- b. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
- c. de situering is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- d. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken.

26.3.4 Vergroting van de inhoud van de woning en/of de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [26.2.2](#), sub g, voor het vergroten van de inhoud van de woning en/of de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de aanwezige oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen c.q. voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing is groter dan de voorgeschreven 100 m²;

- b. voorzover de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen c.q. voormalige bedrijfsbebouwing de onder a genoemde oppervlakte te boven gaat, wordt maximaal 25% van de te slopen overmaat eenmalig vervangen door een vergroting (uitgedrukt in m² per woonlaag) van de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en/of een vergroting (uitgedrukt in m²) van de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen, met dien verstande dat:
1. de inhoud van de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen na vergroting niet meer bedraagt dan 900 m³;
 2. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen na vergroting niet meer bedraagt dan 200 m², waarbij de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw of overkapping niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- c. de overige aanwezige vrijstaande bijgebouwen en overkappingen c.q. voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing, voor zover die het in b genoemde maximum overschrijden, moeten volledig afgebroken worden;
- d. de vergroting van de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet leiden tot een gebouw dat zich leent voor splitsing of waarbij feitelijk sprake is van woning- of boerderijsplitsing;
- e. in afwijking van het bepaalde onder lid b dient cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' te allen tijde gehandhaafd te blijven;
- f. de vergroting is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- g. de vergroting levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- i. qua maatvoering en situering is aangesloten op het bepaalde in lid [26.2](#).

26.3.5 Extra vrijstaande bijgebouwen voor hobbymatig houden van vee

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [26.2.3](#), sub a, voor extra vrijstaande bijgebouwen voor hobbymatig houden van vee, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het aantal extra bijgebouwen bedraagt niet meer dan 1 per woning;
- b. de woning heeft een bouwperceel met een minimale oppervlakte van 1 hectare;
- c. het betreft een dierenverblijf voor het hobbymatig houden van vee;
- d. de oppervlakte per bijgebouw (dierenverblijf) bedraagt niet meer dan 50 m²;
- e. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 meter;
- f. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4,5 meter;
- g. de totale oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bedraagt niet meer dan 150 m²;
- h. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- i. qua maatvoering en situering is aangesloten op het bepaalde in lid [26.2](#).

26.4 Wijzigingsbevoegdheid

26.4.1 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, een bestaande woning (boerderij) te splitsen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de te splitsen woning is voorzien van de aanduiding 'karakteristiek', aangewezen als een Rijks- of gemeentelijk monument of er is op basis van onafhankelijk deskundigenadvies aangetoond dat de woning (boerderij) cultuurhistorisch waardevol is;
- b. de bouwmassa van de woning dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³;

- c. bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 350 m³;
- d. de woningen kunnen na splitsing niet worden gesloopt (sloopverbod);
- e. splitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud en/of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- f. de splitsing is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- g. de splitsing levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- i. de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning.

26.4.2 Wijziging in de bestemming 'Agrarisch' met aanduiding 'bouwvlak'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden ter plaatse van een bestemming 'wonen' te wijzigen in een bestemming 'Agrarisch' met aanduiding 'bouwvlak' teneinde de omschakeling naar een agrarisch bedrijf toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is na omschakeling sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. de omschakeling is noodzakelijk aangezien er geen bestaand, geschikt agrarisch bouwvlak voorhanden is;
- c. het bouwvlak wordt na omschakeling niet groter dan 1,5 hectare;
- d. het bouwvlak valt na omschakeling niet binnen de aanduiding 'wro-zone - zoekgebied voor ecologische verbindingzone', 'wro-zone - zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen' of 'ecologische hoofdstructuur';
- e. het betreft geen intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf;
- f. het betreft niet een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel';
- g. de omschakeling levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. de omschakeling is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- i. de omschakeling leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
- j. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- k. de omschakeling gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de vergroting haar werking heeft;
- l. er is vooraf advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) over het bepaalde onder a en b.