

Artikel 25 Wonen

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroep- en bedrijf aan huis;
- c. bed and breakfast;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', ondergeschikte detailhandel;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, opgenomen in bijlage 1 van deze regels, alsmede kantoorfunctie en dienstverlening;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', kantoren;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte', praktijkruimte;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zorgwonen', combinaties van wonen en daaraan verbonden maatschappelijke zorg;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - korenmolen', een korenmolen alsmede cultuur en ontspanning in de vorm van bezichtiging van de korenmolen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', één parkeerplaats per bouwperceel;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, met de daarbij behorende:
 - l. tuinen en erven;
 - m. wegen en paden;
 - n. bouwwerken.

Het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een entree ten behoeve van een parkeerkelder voor het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mag worden gerealiseerd;
- b. tussen twee niet aaneengebouwde woningen mag de afstand van elk van de woningen, uitgezonderd aan-en uitbouwen en bijgebouwen, tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 2,50 m bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneen gebouwde woningen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. woningen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling niet minder dan 20 graden mag bedragen;

2. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen vrijstaande en halfvrijstaande woningen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. woningen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling niet minder dan 20 graden mag bedragen;
 2. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. woningen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling niet minder dan 20 graden mag bedragen;
 2. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'.
- f. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'.
- g. voor het bouwen van dakkapellen op woningen gelden de volgende regels:
 1. voor het bouwen van een dakkapel op woningen aan de achterzijde of zijgevel niet grenzend aan openbaar gebied gelden de volgende regels:
 - de onderzijde van de dakkapel ligt meer dan 0,50 m en niet meer dan 1 m boven de dakvoet;
 - de bovenzijde van de dakkapel ligt meer dan 0,50 m onder de daknok;
 - de zijkanten van de dakkapel liggen meer dan 0,50 m van de zijkant van het dakvlak. Bij hoekkepers aan de bovenkant van de dakkapel gemeten;
 - bij meer dan één dakkapel moet er een regelmatige rangschikking op een horizontale rij zijn met een minimale tussenruimte van 0,50 m;
 - de breedte van de dakkapel mag niet meer bedragen dan $\frac{2}{3}$ van de breedte van het dakvlak;
 - de gezamenlijke oppervlakte voor dakkapellen, dakramen, zonnepanelen en andere dakdoorbrekingen mag niet meer bedragen dan $\frac{2}{3}$ van het dakvlak;
 - De hoogte van de dakkapel mag niet meer bedragen 1,50 meter;
 2. voor het bouwen van een dakkapel op woningen aan de voorzijde of zijgevel grenzend aan openbaar gebied gelden de volgende regels:
 - bij een dwarskap moet de afstand van de dakkapel tot de voorgevel minimaal 3 m bedragen;
 - de onderzijde van de dakkapel ligt meer dan 0,50 m en niet meer dan 1 m boven de dakvoet;
 - de bovenzijde van de dakkapel ligt meer dan 0,50 m onder de daknok;
 - de zijkanten van de dakkapel liggen meer dan 0,90 m van de zijkant van het dakvlak. Bij hoekkepers aan de bovenkant van de dakkapel gemeten;

- bij meer dan één dakkapel moet er regelmatige rangschikking op een horizontale rij zijn met een minimale tussenruimte van 0,50 m;
 - de breedte van de dakkapel mag niet breder zijn dan 1/2 van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3,00 m;
 - de hoogte van de dakkapel mag niet meer bedragen dan 1,50 m;
 - de gezamenlijke oppervlakte voor dakkapellen, dakramen, zonnepanelen en andere dakdoorbrekingen mag niet meer bedragen dan 1/2 van het dakvlak.
- h. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dienen bestaande onderdoorgangen behouden te blijven.
- i. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' mag het aantal bouwlagen niet meer bedragen dan is aangegeven.

25.2.2 Bijbehorende bouwwerken

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

- a. bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak en het achtererfgebied, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' geen bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,30 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,50 m;
- d. het bebouwingspercentage van het achtererfgebied mag maximaal 25% van de bij de woning behorende kadastrale percelen bedragen, met dien verstande dat het maximale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 125 m² mag bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan 3 m mag bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'kap' waar de bouwhoogte 4,5 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer dan 3 m mag bedragen dan wel de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'kap' waar de bouwhoogte 4,5 m mag bedragen;
 3. bijbehorende bouwwerken plat worden afgedekt, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'kap'.

25.2.3 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 1 m voor (het verlengde van) de voorgevel en 2 m daarachter;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

25.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van het voorkomen van een onevenredige

aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid,

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat bijbehorende bouwwerken 3 m achter de voorgevel van de woning moeten worden gebouwd;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m.

25.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 25.2 sub 25.2.2 onder e voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk met een hogere bouwhoogte tot maximaal 4,5 m onder de voorwaarde dat het bouwwerk wordt gebouwd met een kap.

25.5 Specifieke gebruiksregels

25.5.1 Beroep- en bedrijf aan huis

Voor de uitoefening van het beroep- en bedrijf aan huis zijn de volgende regels van toepassing:

- a. de omvang van de uitoefening van het beroep- en bedrijf aan huis mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de omvang van de uitoefening van het beroep- en bedrijf aan huis niet meer bedragen dan 50% van het grondoppervlak van de woning en de bijbehorende bouwwerken, mits op eigen terrein in extra parkeerplaatsen wordt voorzien zoals is weergegeven in de navolgende tabel:

Omvang van de uitoefening van het beroep- en bedrijf aan huis	Aantal extra te realiseren parkeerplaatsen
26 - 50 m ²	1
51 - 100 m ²	2
101 - 150 m ²	3
151 - 201 m ²	4
201 m ² en meer	5

- c. bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn ook toegestaan;
- d. detailhandel en buitenopslag zijn niet toegestaan;
- e. het beroep- en bedrijf aan huis wordt in ieder geval uitgeoefend door de bewoner.

25.5.2 Bed and breakfast

Voor het uitoefenen van een bed and breakfast mogen maximaal vijf kamers per bouwperceel worden gebruikt met een maximum van tien slaapplaatsen, met dien verstande dat:

- a. het gebruik niet leidt tot belemmeringen voor de omliggende functies;
- b. de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt;
- c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien;

- d. de bedrijfsvoering van de bed and breakfast uitsluitend door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
- e. aanverwante voorzieningen zoals een speeltuin -met uitzondering van kleinschalige speelvoorzieningen-, stallingsruimte en detailhandel bij de bed & breakfast zijn niet toegestaan.

25.5.3 Zwembaden

Bij de woningen zijn zwembaden toegestaan, met dien verstande, dat:

- a. per woning maximaal één zwembad is toegestaan;
- b. een zwembad uitsluitend achter (het verlengde van) de achtergevel van de woning is toegestaan;
- c. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m bedraagt;
- d. de oppervlakte van een zwembad ten hoogste 50 m² bedraagt;
- e. een zwembad niet meer dan 0,2 m boven het maaiveld mag uitsteken.

25.6 Afwijken van de gebruiksregels

25.6.1 Inwoning

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, worden afgeweken van het bepaalde in lid 25.1 ten behoeve van inwoning.

25.6.2 Bedrijfsactiviteiten categorie 2 bij beroep- en bedrijf aan huis

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 25.5.1 sub c ten behoeve van het vestigen van bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten van bijlage 1 die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten genoemd in bijlage 1.

25.6.3 Mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, worden afgeweken van het bepaalde ten aanzien van het tijdelijk gebruik van bijbehorende bouwwerken bij woningen, en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk wordt verbouwd en gebruikt ten behoeve van bewoning, met dien verstande dat:

- a. het bewoning betreft in het kader van mantelzorg, hetgeen te dient worden aangetoond aan de hand van een CIZ-indicatie;
- b. de oppervlakte voor mantelzorg van het bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 80 m²;
- c. van het vervallen van de noodzaak van mantelzorg dient door of vanwege de gebruiker van het hoofdgebouw waaraan of waarbij de mantelzorg is verleend, aan burgemeester en wethouders schriftelijk mededeling te worden gedaan;
- d. indien de noodzaak van mantelzorg is vervallen gaat het bevoegd gezag over tot intrekking van de omgevingsvergunning;

25.6.4 Tijdelijke woonunit

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, worden afgeweken van het bepaalde ten aanzien van de bestemmingsregels bij woningen, en toestaan dat een tijdelijke woonunit wordt geplaatst en gebruikt, met dien verstande dat:

- a. het bewoning betreft in het kader van mantelzorg, hetgeen te dient worden aangetoond aan de hand van een CIZ-indicatie;
- b. de oppervlakte van de tijdelijke woonunit niet meer mag bedragen dan 80 m²;
- c. de bouwhoogte van de tijdelijke woonunit niet meer mag bedragen dan 4 m;
- d. de afstand van de tijdelijke woonunit tot aangrenzende percelen dient minimaal 2 m te bedragen;
- e. de maximale afstand van de tijdelijke woonunit tot het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 15 m;
- f. van het vervallen van de noodzaak van mantelzorg dient door of vanwege de gebruiker van het hoofdgebouw waaraan of waarbij de mantelzorg is verleend, aan burgemeester en wethouders schriftelijk mededeling te worden gedaan;
- g. indien de noodzaak van mantelzorg is vervallen gaat het bevoegd gezag over tot intrekking van de omgevingsvergunning;
- h. bij de toepassing van de bevoegdheid tot vergunningverlening dienen de wettelijke bepalingen inzake natuurregeling, water en archeologie, in acht te worden genomen.

Artikel 28 Waarde - Archeologie - 3

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn naast voor de overige aangewezen bestemmingen mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden.

28.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 28.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b. Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn op de in artikel 28.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:
 1. of vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
 2. of een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 100 m²;
 3. of het bouwwerk zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
 4. of een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning of een vergunning met dezelfde strekking is verleend zoals bedoeld in artikel 28.3 of waarbij onomstotelijk door foto's of anderszins wordt aangetoond dat er sprake is van geroerde grond, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en geen diepere graafwerkzaamheden plaatsvinden.

28.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 28.2 sub a met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Omgevingsvergunning als bedoeld in 28.3 sub a. wordt verleend indien bij de aanvraag omgevingsvergunning een archeologisch rapport wordt overlegd waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat:
 1. de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
 2. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
 3. er geen archeologische waarden zijn.
- c. Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in 28.3 sub a. kunnen burgemeester en wethouders in ieder geval de volgende regels verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het laten doen van opgravingen door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;

3. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalitatief.

28.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ophogen en ontgraven (onder andere door saneren) van de bodem;
 2. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 3. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 4. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
 5. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
 6. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
 7. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
 8. het aanleggen van bos of boomgaard;
 9. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 10. het scheuren van grasland;
 11. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.
- b. De werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, waarvoor het verbod onder a. geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een, door het bevoegde gezag aan te wijzen, archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de werkzaamheden door een daartoe bevoegde instantie.
- c. Het verbod, als bedoeld onder a, is niet van toepassing indien:
 1. de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden worden uitgevoerd op gronden waarbij de bodem tot maximaal 30 cm onder maaiveld wordt geroerd;
 2. de werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden een oppervlakte hebben tot ten hoogste 100 m²;
 3. de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;

4. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
5. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
6. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

28.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek en/of archeologische begeleiding is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.