

Artikel 27 Wonen

27.1 Bestemmingsomschrijving

27.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden bedrijven uit milieucategorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage 1 bij deze regels is gevoegd, met de daarbij behorende voorzieningen, in het hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk;
- c. aan-huis-verbonden beroepen met de daarbij behorende voorzieningen, in het hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk;
- d. landschappelijke inpassing en instandhouding voor zover sprake is van een van de locaties zoals genoemd in artikel 42.2 en overeenkomstig de in dat artikel genoemde inpassingsplannen;
- e. erven en tuinen;
- f. groenvoorzieningen en water;
- g. paden en wegen;

27.2.1 Woningen

Voor het bouwen van een woning gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan, indien een bouwvlak is opgenomen dient de woning in het bouwvlak te zijn gesitueerd;
- b. de inhoud van een woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 800 m³.
- c. in afwijking van het bepaalde onder d geldt de inhoudslimiet van 800 m³ niet voor langgevelboerderijen en voor cultuurhistorisch en/ of architectonisch waardevolle bebouwing die qua bouwmassa één geheel vormt met het hoofdgebouw, met dien verstande dat deze bedrijfsruimten bij de woning mogen worden getrokken, waarbij het aantal woningen gelijk dient te blijven;
- d. de goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 6,5 m;
- e. de bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 10 m;
- f. de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 5 m te bedragen;
- g. de woning moet worden afgedekt met een kap met een dakhelling van ten minste 15°;
- h. in geval van nieuwbouw dient de voorgevel van een woning te worden gebouwd op minimaal 3 m achter de naar de weg gekeerde grens van het bestemmingsvlak;

27.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 125 m²;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen niet voor de voorgevelrooilijn van de woning worden opgericht;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 m;
- e. de bijbehorende bouwwerken moeten worden afgedekt met een kap met een dakhelling van ten minste 15°.
- f. voor overkappingen gelden de volgende regels:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m², met inachtneming van het bepaalde onder a en b;
 2. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 4 m;
- i. in afwijking van het hiervoor bepaalde gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 1' voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen de volgende regels:
 1. het bouwperceel mag tot 60% worden bebouwd;
 2. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
 3. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 m;
 4. indien een bijbehorend bouwwerk met één gevel op de perceelsgrens wordt opgericht, dan mag de bouwhoogte aan de zijde van de betreffende gevel niet meer bedragen dan 3,5 m;
 5. bijbehorende bouwwerken dienen op de perceelsgrens gebouwd te worden of minimaal 1 m uit de perceelsgrens;
 6. de minimale afstand tot de voorgevellijn van de woning bedraagt 3 m;
 7. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt, mits het bebouwingspercentage op het bouwperceel van 60% niet wordt overschreden:

totale oppervlakte per bouwperceel	maximale gezamenlijke oppervlakte
tot 300 m ²	60 m ²
van 300 tot 500 m ²	80 m ²
van 500 tot 750 m ²	90 m ²
van 750 tot 1000 m ²	100 m ²
van 1000 m ² en meer	150

27.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. voor overkappingen gelden de regels zoals opgenomen in [27.2.2](#).
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 m.

27.3 Nadere eisen aan omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. tegenprestaties gericht op verbetering van de gebiedskwaliteit.
- b. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van de bebouwing;
- c. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- d. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
- e. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

27.4.1 Vergroten woning en bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen - als voldaan wordt aan een aantal voorwaarden - bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [27.2.1](#) en [27.2.2](#) voor het vergroten van de inhoud van een woning (max. 1.000 m³) en/of het vergroten van de toegestane oppervlakte (20 % Wonen).

27.4.4 Verkleinen afstand zijdelingse perceelsgrens

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [27.2.1](#) onder i ten behoeve van het verkleinen van de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens, onder voorwaarden dat:

- a. dit vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt aanvaardbaar is;
- b. dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden;
- c. er geen extra belemmeringen ontstaan voor omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. voldaan wordt aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder.

27.4.5 Bouwen voor de voorgevelrooilijn

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [27.2.2](#) onder d ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevelrooilijn, onder voorwaarden dat:

- a. Dit vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt aanvaardbaar is;
- b. Dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden;
- c. Ten behoeve van de beoordeling van de stedenbouwkundige en planologische aanvaardbaarheid en landschappelijke waarde, advies kan worden ingewonnen bij de Kwaliteitscommissie;
- d. Er geen extra belemmeringen ontstaan voor omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. Voldaan wordt aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhind

Artikel 34 Waarde - Archeologie 4

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 4](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

34.2 Bouwregels

34.2.1 Omgevingsvergunning

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de voor '[Waarde - Archeologie 4](#)' aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. Een onderzoek als bedoeld in sub a is niet vereist indien naar oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- c. Een onderzoek als bedoeld in sub a is eveneens niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag een schriftelijke verklaring dan wel een onderzoek naar de verstoorde bodemlagen aantoon dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte;
- d. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning verlenen indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld onder a genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

34.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning voor het bouwen

- a. In de situatie als bedoeld in lid [34.2.1](#) onder d kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
 4. Indien het bepaalde onder a sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.

34.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid [34.2.1](#) en lid [34.2.2](#) is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. een bouwwerk met een bruto oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
- b. een bouwwerk met een bruto oppervlakte van ten hoogste 250 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm onder maaiveld;

- c. een bouwwerk met een bruto oppervlakte van meer dan 250 m² en een verstoringsdiepte van niet meer dan 40 cm onder maaiveld;
- d. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 m;
- e. een reeds in uitvoering zijnde bouwwerk op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- f. een bouwwerk dat mag worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

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

34.3.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op of in de lid [34.1](#) bedoelde gronden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van gronden;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
- c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van gras of akkerland in grond voor de teelt van laanbomen;
- i. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 m bedragen;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- l. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
- m. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

34.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid [34.3.1](#) is niet van toepassing:

- a. werkzaamheden met een verstoringsoppervlakte van ten hoogste 250 m², tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder [34.3.1](#) sub h, l en m;
- b. werkzaamheden met een verstoringsoppervlakte van ten hoogste 250 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm onder maaiveld tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder [34.3.1](#) sub h, l en m;
- c. werkzaamheden met een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m² en een verstoringsdiepte van niet meer dan 40 cm onder maaiveld;

- d. ten dienste staan van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- e. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- f. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,40 m onder maaiveld wordt geroerd;
- g. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- h. een reeds in uitvoering zijnde werk op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- i. een werk dat mag worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- j. Het verbod als bedoeld in lid [34.3.1](#) is ook niet van toepassing indien:
 - 1. de werkzaamheden vooraf bij burgemeester en wethouders zijn gemeld, voorzien van een overeenkomstig de eisen van burgemeester en wethouders uitgevoerd onafhankelijk onderzoek waaruit blijkt dat de verstoringdiepte van de werkzaamheden of werken minder diep reikt dan de diepte van het akkerdek, en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder lid [34.3.1](#) sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop burgemeester en wethouders op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist;
 - 2. de werkzaamheden vooraf bij burgemeester en wethouders zijn gemeld, voorzien van een schriftelijke verklaring met bewijsmateriaal waarbij wordt aangetoond dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingdiepte en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder [34.3.1](#) sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop burgemeester en wethouders op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist.

41.2.3 Zwembaden

Op een bouwperceel is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van de zijdelingse en van de achterste perceelsgrens;
- b. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
- c. de oppervlakte van het zwembad mag maximaal 50 m² bedragen;
- d. de diepte van het zwembad bedraagt maximaal 3 meter onder peil.

Artikel 44 Algemene afwijkingsregels

44.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in de regels gegeven (inhouds)maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels, en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft tot een maximale afmeting van 3 m;
- c. de regels ten aanzien van de dakhelling van de kap van gebouwen, indien het stedenbouwkundig beeld zich hiervoor leent ten behoeve van een bijzonder gebouw;
- d. de regels ten aanzien van de (bouw)hoogte van overige bouwwerken, en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken wordt vergroot:
 1. ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 65 m boven NAP, onder de voorwaarden dat:
 - deze passen binnen het stedenbouwkundige en landschappelijke beeld ter plaatse;
 2. ten behoeve van speelvoorzieningen, beeldende kunst en dergelijke tot maximaal 10 m;
 3. ten behoeve van de bouw van andere overige bouwwerken tot 8 m;
- e. de situering en de begrenzing van bouwpercelen dan wel bouwvlakken of bestemmingsvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de ingekomen aanvragen nodig zijn ter uitvoering van een plan, mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, dan wel bouwvlak, met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd.
- f. het gebruiken van bouwwerken en gronden, waarop krachtens de regels van dit bestemmingsplan niet mag worden gebouwd, ten behoeve van de realisering van voorzieningen voor duurzame-energieopwekking, zoals passieve, actieve en fotovoltaïsche zonne-energie en kleinschalige windmolens, waarbij geldt dat:
 1. de energieopwekking voor eigen gebruik is;
 2. de voorzieningen voor duurzame-energieopwekking worden opgericht binnen een zone van maximaal 100 m aansluitend aan een agrarisch bouwvlak danwel het bestemmingsvlak 'Bedrijf', 'Recreatie', 'Sport' of 'Wonen';
 3. de bouwhoogte van windmolens maximaal 15 m mag bedragen;
 4. de bouwhoogte van overige voorzieningen voor duurzame-energieopwekking maximaal 5 m mag bedragen;
 5. windmolens dienen te worden uitgeschakeld bij een snelheid van < 6 m/s;
 6. er geen onevenredige aantasting plaats mag vinden van de belangen van omwonenden;
 7. er geen onevenredige aantasting plaats mag vinden van landschappelijke, natuurlijke en/ of cultuurhistorische waarden.

