

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van vrijstaande woningen;
- b. het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep;

met de daarbij behorende:

- a. tuinen en erven;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. boven- en ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- c. de voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden gericht naar de ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' aangegeven gevellijn;
- d. hoofdgebouwen dienen voorzien te zijn van een kap;
- e. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 4 meter;
- f. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 9 meter;
- g. de diepte van hoofdgebouwen bedraagt minimaal 15 meter;
- h. de oppervlakte van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 300 m²;
- i. de afstand tussen een hoofdgebouw en de zijdelingse / achterliggende perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter.

5.2.2 Aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bij gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd
- b. de oppervlakte van bijgebouwen bedraagt maximaal 75 m² per woning;
- c. een aan- en/of uitbouw dan wel een bijgebouw mag uitsluitend vanaf 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd;

- d. de maximale goot- en bouwhoogte van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen bedragen respectievelijk 3 meter en 6 meter;
- e. de afstand tussen een bijgebouw en de naar de bestemming '[Groen](#)' gekeerde perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter;
- f. aan- en/of uitbouwen mogen tevens gebruikt worden ten behoeve van de woonfunctie;
- g. in afwijking van het bepaalde in sub e en onverminderd het bepaalde in sub b geldt dat binnen deze afstand een aangebouwde aan- en/of uitbouw dan wel aangebouwd bijgebouw is toegestaan van maximaal 10 m².

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt per hoofdgebouw maximaal 40 m²;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter, met uitzondering van:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2 meter bedraagt, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter mag bedragen;
 - 2. vlaggenmasten waarvan de hoogte maximaal 8 meter bedraagt;
- d. in uitzondering op het bepaalde onder b gelden voor zwembaden de algemene bouwregels.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheid in de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 aan-huis-gebonden beroep

Voor het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep gelden de navolgende bepalingen:

- a. de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
- b. de functie wonen moet het primaire gebruik blijven, in die zin dat maximaal 40 % van de totale vloeroppervlakte van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep, met een maximum van 50 m² per woning;
- c. degene die gebruiker is van de woning, moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- d. het aan-huis-gebonden beroep mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- e. vrijstaande bijgebouwen mogen niet worden gebruikt voor het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep;
- f. ten behoeve van de activiteit wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

5.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Met betrekking tot het gebruiken- en/of het in gebruik laten nemen van de gronden bestemd als '[Wonen](#)', gelden de volgende regels:

- a. het gebruiken- en/of het in gebruik laten nemen van de gronden is uitsluitend toegestaan indien de landschapsmaatregelen conform het gestelde in hoofdstuk 3 van het visiedocument 'Verkaveling en Beeldkwaliteit Elzenbos III april 2016' d.d. 04-05-2016 binnen een jaar na het gereedkomen van de betreffende woning zijn gerealiseerd en gerealiseerd blijven, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is bebouwing wel toegestaan voor een periode vanaf het begin van de bouwwerkzaamheden tot maximaal één jaar na de oplevering met het oog op de benodigde tijd voor aanleg en aangroei van de beplanting.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid [5.1](#) voor:

- a. de uitoefening van een aan-huis-gebonden bedrijf, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden en de ruimtelijke uitwerking in overeenstemming is met de woonfunctie, dan wel geen ernstige hinder voor de omgeving wordt veroorzaakt. Dit betekent dat:
 1. het medegebruik van ondergeschikte betekenis moet zijn en maximaal 40% van het totale vloeroppervlakte van de woning voor dat doel mag worden gebruikt, met een maximum van 50 m² per woning;
 2. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 3. de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 4. degene die het aan-huis-gebonden bedrijf uitoefent ook de gebruiker is van de woning;
 5. slechts bedrijven toelaatbaar zijn, die zijn opgenomen in de als bijlage [1](#) bijgevoegde "Lijst van aan-huis-gebonden bedrijfsactiviteiten" dan wel naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid;

6. geen onevenredige verstoring mag plaatsvinden van de voorzieningenstructuur;
 7. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop –als ondergeschikte nevenactiviteit- van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het aan huis gebonden beroep of bedrijf;
 8. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer wordt aangetrokken;
 9. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
 10. reclame- uitingen beperkt moeten blijven, een en ander conform de wettelijke bepalingen;
 11. het bij de woning behorende bouwperceel niet mag worden gebruikt voor werkzaamheden en opslag ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf;
 12. vrijstaande bijgebouwen niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden bedrijf;
- b. voor het hebben van een bed- en breakfastvoorziening, mits de woonfunctie is overwegende mate wordt behouden en de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar is met de omringende woonomgeving. Dit betekent dat:
1. maximaal 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning voor dat doel mag worden gebruikt, met een maximum van 50 m² per woning;
 2. vrijstaande bijgebouwen mogen gebruikt worden voor een bed- en breakfastvoorziening, onverminderd het bepaalde onder 1;
 3. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moeten blijven;
 4. de woning alsmede de vrijstaande bijgebouwen moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 5. degene die de bed- en breakfastvoorziening uitoefent ook de gebruiker is van de woning;
 6. per een ten dienste van het doel staande kamer minimaal één extra parkeervoorziening op eigen terrein dient te worden gerealiseerd;
 7. reclame-uitingen beperkt moeten blijven een en ander conform de wettelijke bepalingen.
- c. de bewoning van een deel van het hoofdgebouw en/of bijgebouwen als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:
1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige;
 2. op het perceel een woning aanwezig dient te zijn;
 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;

4. per woning maximaal één omgevingsvergunning mantelzorg mag worden verleend;
5. mantelzorg in beginsel plaatsvindt, bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben;
6. in afwijking van het bepaalde onder 5 is het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte uitsluitend toegestaan indien realisering van de mantelzorg in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is en het bijgebouw op maximaal 10 meter van het hoofdgebouw staat;
7. maximaal 60 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de mantelzorg;
8. de omgevingsvergunning kan worden ingetrokken indien de noodzaak vanuit oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Groen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. voorzieningen van algemeen nut;
- d. extensieve dagrecreatie;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens voor in- en uitritten;
- f. bermen en beplanting;
- g. natuurspeelplaats;
- h. agrarisch gebruik met inbegrepen van hobbymatig agrarisch gebruik;
- i. straatmeubilair;
- j. kunstobjecten;
- k. civieltechnische kunstwerken;
- l. waterlopen en waterpartijen;
- m. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- n. gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde.

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde met inachtneming van het bepaalde onder 3.2.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van schuilgelegenheid voor dieren worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 1,5 meter;
- c. de maximale oppervlakte van gebouwen bedraagt 25 m² per bestemmingsvlak.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van verlichting bedraagt maximaal 8 meter;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;

- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. activiteiten gericht op verblijfsrecreatie en recreatief nachtverblijf;
- b. evenementen.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie](#)' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden, en secundair voor de bestemmingen die met deze dubbelbestemming samenvallen.

6.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd mits de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een inventariserend veldonderzoek (IVO) overlegt, waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld, indien de aanvraag leidt tot grondroerende werkzaamheden:

- a. van 2.500 m² of meer en;
- b. dieper dan 0,3 meter onder peil.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, indien een Inventariserend veldonderzoek (IVO) daartoe aanleiding geeft, nadere eisen stellen aan bouwplannen die kunnen strekken tot de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

- a. de regels van de dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- b. de regels van een andere bestemming zijn van overeenkomstige toepassing indien en voor zover deze regels in overeenstemming zijn met de regels van de dubbelbestemming.

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

6.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden binnen de bestemming zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van een drainage, ontginnen en het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
- b. het aanbrengen van drainages of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

6.5.2 Uitzondering

De vergunningplicht als bedoeld in [6.5.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- c. mogen worden uitgevoerd op grond van een reeds verleende vergunning.

6.5.3 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [6.5.1](#) zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de in [6.1](#) genoemde doeleinden ontstaat.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming '[Waarde - Archeologie](#)' wijzigen door de bestemmingsaanduiding geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, geen archeologische waarden zijn vastgesteld. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid worden de procedureregels van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht genomen.