

Artikel 17 Wonen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met:
 1. een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet bedoeld bed and breakfast;
 2. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
 3. een horecabedrijf categorie 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
 4. een kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. een schiphuis, ter plaatse van de aanduiding 'schiphuis';
- d. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen wordt nagestreefd;
met de daarbijbehorende:
 - e. tuinen en erven;
 - f. paden en stegen;
 - g. nutsvoorzieningen;
 - h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' zal de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de in die aanduiding aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' zal de bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de in die aanduiding aangegeven bouwhoogte bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde in sublid d mag de bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste 9,00 m bedragen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw'.

17.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van het erf zal bedragen;
- b. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- c. de dakhelling van een aan- of uitbouw of bijgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

17.2.3 Schiphuis

Voor het bouwen van een schiphuis gelden de volgende regels:

- a. een schiphuis mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'schiphuis';
- b. de bouwhoogte van het schiphuis mag ten hoogste de bestaande bouwhoogte bedragen.

17.2.4 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

- a. garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- b. garageboxen zullen in complexen worden gebouwd;

- c. de bouwhoogte van een garagebox zal ten hoogste 3,50 m bedragen.

17.2.5 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

17.4 Afwijken van de bouwregels

17.4.1 Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 17.2.1 sub b in die zin dat een hoofdgebouw buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de afstand tot de bouwgrens van het gedeelte van het hoofdgebouw dat buiten het bouwvlak wordt gebouwd, ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
- b. het bepaalde in lid 17.2.2 sub a in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van het erf zal bedragen.

17.4.2 Toetsingscriteria

Van het bepaalde in lid 17.2.1 sub b en 17.2.2 sub a kan uitsluitend worden afgeweken, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

17.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een horecabedrijf, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'horeca', in welk geval een horecabedrijf van categorie 3 is toegestaan;

- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden anders dan in de vorm van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, zodanig dat:
 - 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwperceel ten hoogste 50 m² mag bedragen;
 - 2. de activiteit niet (mede) wordt uitgeoefend door de eigenaar of één van de bewoners van de betreffende woning;
 - 3. het totale aantal werkenden bij een beroepsuitoefening meer dan drie bedraagt en bij een bedrijfsuitoefening meer dan twee;
 - 4. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - 5. er detailhandel plaatsvindt, tenzij er sprake is van de verkoop van ter plaatse vervaardigde non-food goederen of de verkoop van direct aan de activiteit verwante artikelen, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen;
 - 6. de activiteit leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
 - 7. de activiteit leidt tot overlast door een publiekaantrekkende werking;
 - 8. het uiterlijk aanzien van de woning wordt aangetast. Er mag niet meer dan één reclame-uiting worden aangebracht. De reclame-uiting mag ten hoogste één naamsaanduiding of logo bevatten en is uitsluitend toegestaan in de vorm van uitstekende gevelreclame. De lengte van de reclame-uiting mag niet meer bedragen dan 1,00 m en mag geen grotere oppervlakte hebben van meer dan 0,50 m². Die reclame mag niet worden verlicht. In andere gebieden dan specifiek woongebieden kan van deze regel worden afgeweken, mits de beleidsnota "Oog op reclame" daarin voorziet;
 - 9. de activiteit hinder voor het woonmilieu oplevert.

17.6 Afwijken van de gebruiksregels

17.6.1 Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.5 sub d en e in die zin dat de gronden en bouwwerken, in combinatie met het wonen, worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwperceel ten hoogste 50 m² mag bedragen;
- b. er ten hoogste vier slaapplaatsen in ten hoogste twee van elkaar afgescheiden ruimten voor nachtverblijf aanwezig zijn;
- c. de exploitant hoofdbewoner is en er daadwerkelijk woont;
- d. de kamers deel uitmaken van het hoofdgebouw of van een daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouw;
- e. reclame wordt beperkt in die zin dat één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1,00 m en een oppervlakte van niet meer dan 0,50 m² in de vorm van niet uitstekende gevelreclame is toegestaan. Die reclame mag niet verlicht zijn. In andere gebieden dan specifiek woongebieden kan van deze regel worden afgeweken, mits de beleidsnota "Oog op reclame" daarin voorziet;
- f. de activiteit niet leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
- g. de activiteit niet leidt tot overlast door een publiekaantrekkende werking;
- h. de activiteit geen hinder voor het woonmilieu oplevert;
- i. het ruimtebeslag van de functie niet leidt tot te weinig bergruimte in of bij de woning.

17.6.2 Toetsingscriteria

Van het bepaalde in lid 17.5 sub d en e kan uitsluitend worden afgeweken, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

17.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

17.7.1 Vergunningplicht

Voor het slopen van bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning vereist.

17.7.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 17.7.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

17.7.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien:

- a. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- c. het delen van het pand of bijgebouwen betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.