

Artikel 18 Wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde bed and breakfast;
- b. bed and breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
- c. detailhandel, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, c.q. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- d. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, c.q. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – gemengd 1';
- e. **detailhandel**, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, c.q. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1, alsmede een schildersbedrijf, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd en schildersbedrijf';
- f. detailhandel, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, c.q. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1, alsmede een bakkerij, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd en bakkerij';
- g. detailhandel, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, c.q. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1, alsmede een snackbar, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd en snackbar';
- h. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, c.q. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1, alsmede een snackbar, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd 2';
- i. een visgroothandel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - visgroothandel';
- j. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- k. horecabedrijven categorie 1, 2 en/of 3, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- l. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- m. (complexen) garageboxen, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'garage';

waarbij, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'karakteristiek', het behoud van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen wordt nagestreefd,

met de daarbij behorende:

- n. tuinen, erven en terreinen;
- o. wegen, straten en paden;
- p. parkeervoorzieningen;
- q. sloten, bermen en beplanting;
- r. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

18.2 Bouwregels

18.2.1 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. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' zal de eerste bouwlaag van een gebouw niet worden gebouwd.

18.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen 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 of bijgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- c. de dakhelling van een aan- of uitbouw of bijgebouw zal ten hoogste 60° bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' zal de eerste bouwlaag van een gebouw niet worden gebouwd.

18.2.3 (Complexen) garageboxen

Voor het bouwen van (complexen) garageboxen gelden de volgende regels:

- a. garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- b. de oppervlakte van een garagebox zal ten hoogste 20 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte zal ten hoogste 3,50 m bedragen.

18.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van 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 voor 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.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [18.2.2](#) sub a en worden toegestaan 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.

18.3.2 Toetsingscriteria

Het bepaalde in lid [18.3.1](#) kan uitsluitend worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

18.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'gemengd' c.q. 'specifieke vorm van wonen - gemengd en schildersbedrijf' c.q. 'specifieke vorm van wonen - gemengd en bakkerij' c.q. 'specifieke vorm van wonen - gemengd en snackbar';
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd en snackbar' c.q. 'horeca tot en met categorie 3' c.q. 'specifieke vorm van wonen - gemengd 2';
- 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, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'gemengd' c.q. 'specifieke vorm van wonen - gemengd 1' c.q. 'specifieke vorm van wonen - gemengd 2' c.q. 'specifieke vorm van wonen - gemengd en schildersbedrijf' c.q. 'specifieke vorm van wonen - gemengd en bakkerij' c.q. 'specifieke vorm van wonen - gemengd en snackbar' c.q. 'specifieke vorm van wonen - visgroothandel';

e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'bed & breakfast';

f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'dienstverlening' c.q. 'gemengd' c.q. 'specifieke vorm van wonen – gemengd 1' c.q. 'specifieke vorm van wonen – gemengd 2' c.q. 'specifieke vorm van wonen - gemengd en schildersbedrijf' c.q. 'specifieke vorm van wonen - gemengd en bakkerij' c.q. 'specifieke vorm van wonen - gemengd en snackbar';

g. 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. Uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0.5 m² in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan;

9. de activiteit hinder voor het woonmilieu oplevert.

18.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid [18.4](#) sub c, 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:

1. 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;

2. er ten hoogste vier slaappleatsen in ten hoogste twee van elkaar afgescheiden ruimten voor nachtverblijf aanwezig zijn;

3. de exploitant hoofdbewoner is en er daadwerkelijk woont;

4. de kamers deel uitmaken van het hoofdgebouw of van een daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouw;

5. het uiterlijk aanzien van de woning niet wordt aangetast. Uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0.5 m² in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan;

6. de activiteit niet leidt tot parkeer- en verkeeroverlast;

7. de activiteit geen hinder of overlast voor het woonmilieu oplevert; waarbij bij de beoordeling van de mate van overlast tevens het woningtype en het karakter van de buurt of wijk betrokken dient te worden;

8. het ruimtebeslag van de functie niet leidt tot te weinig bergruimte in of bij de woning;

b. het bepaalde in lid 18.1 c t/m f en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1, mits:

1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 1, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;

2. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft.

18.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

18.6.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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

18.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid [18.6.1](#) 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.

18.6.3 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 een pand of aan- of uitbouwen of bijgebouwen betreft die opzichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

18.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'gemengd' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- b. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd en schildersbedrijf' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- c. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd en bakkerij' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- d. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd en snackbar' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- e. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - visgroothandel' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- f. de aanduiding 'dienstverlening' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- g. de aanduiding 'bed & breakfast' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- h. de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- i. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – gemengd 1' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- j. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – gemengd 2' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd.