

## Artikel 20 Wonen

### 20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van woonhuizen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde bed and breakfast;
- b. gebouwen ten behoeve van bed and breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'bed and breakfast';
- c. gebouwen ten behoeve van ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven';
- d. gebouwen ten behoeve van sociaal culturele doeleinden en dienstverlenende bedrijven en instellingen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd 1';
- e. gebouwen ten behoeve van detailhandel, **niet zijnde supermarkten**, en dienstverlenende bedrijven en dienstverlenende instellingen voor zover het de eerste bouwlaag betreft, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd 2';
- f. gebouwen ten behoeve van dienstverlenende bedrijven en dienstverlenende instellingen voor zover het de eerste bouwlaag betreft, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';**
- g. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- h. gebouwen ten behoeve van (complexen) garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- i. agrarisch medegebruik, ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch medegebruik';
- j. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de bouwwerken wordt nagestreefd;

met de daarbij behorende:

- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. wegen, straten en paden;
- l. groenvoorzieningen;
- m. sloten, bermen en beplanting;
- n. waterlopen en waterpartijen;
- o. parkeervoorzieningen;
- p. speelvoorzieningen;
- q. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 20.2 Bouwregels

#### 20.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- 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. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' zal de eerste bouwlaag van een gebouw niet worden bebouwd.

### 20.2.2 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 m<sup>2</sup> 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 m bedragen;
- c. de dakhelling van een aan- of uitbouw of bijgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

### 20.2.3 (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 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de bouwhoogte zal ten hoogste 3,50 m bedragen.

### 20.2.4 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 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 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

## 20.3 Afwijken van de bouwregels

### 20.3.1 Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid [20.2.2](#) sub a en worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan-, uit- en bijgebouwen per hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van het erf zal bedragen.

### 20.3.2 Toetsingscriteria

Een afwijkingsmogelijkheid als bedoeld in lid [20.3.1](#) wordt uitsluitend toegepast, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de cultuurhistorische waarden;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de milieusituatie;
- f. de natuurlijke waarden;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de verkeersveiligheid;

- i. de watersituatie;
- j. de woonsituatie.

## 20.4 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 gronden en bouwwerken ten behoeve van een bed and breakfast;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd 2';
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden anders dan in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'bed and breakfast';
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep- 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 m<sup>2</sup> 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 ingevolg 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 m<sup>2</sup> in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan;
  - 9. de activiteit hinder voor het woonmilieu oplevert.

## 20.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 20.5.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [20.4](#) sub b 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 bouwvlak ten hoogste 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;

- b. er ten hoogste vier slaappleatsen in ten hoogste twee van elkaar gescheiden 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. het uiterlijk aanzien van de bedrijfswoning 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 m<sup>2</sup> in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan;
- f. de activiteit niet leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
- g. 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 omgeving betrokken dient te worden;
- h. het ruimtebeslag van de functie niet leidt tot te weinig bergruimte in of bij de woning.

## 20.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

### 20.6.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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

### 20.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid [20.6.1](#) is niet van toepassing op werkzaamheden welke:

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

### 20.6.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [20.6.1](#) wordt uitsluitend verleend indien:

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

## 20.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de aanduiding 'bed and breakfast' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- b. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- c. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd 1', 'specifieke vorm van wonen - gemengd 2', 'dienstverlening', 'maatschappelijk', 'bed and breakfast' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd.