

Artikel 5 Detailhandel

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van supermarkten;
- b. gebouwen ten behoeve van een supermarkt indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'supermarkt';
- c. gebouwen ten behoeve van wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde een bed- and breakfast indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'wonen';
- d. gebouwen ten behoeve van wonen, voor zover het de tweede of hogere bouwlaag betreft al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde een bed- and breakfast indien de gronden zijn voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - wonen 2e bouwlaag en hoger';
- e. gebouwen ten behoeve van een hoveniersbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'hovenier';

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

met de daarbij behorende:

- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. wegen, straten en paden;
- h. groenvoorzieningen;
- i. sloten, bermen, beplanting;
- j. waterlopen en waterpartijen;
- k. aanleggelegenheid;
- l. laad- en loswallen;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. speelvoorzieningen;
- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw 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. een supermarkt mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' geldt dat het bebouwingspercentage van het bouwvlak niet meer mag bedragen dan het aangegeven percentage.

5.2.2 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.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder e in die zin dat het bebouwingspercentage wordt vergroot tot ten hoogste 100%.

5.3.2 Afwegingskader

Een in lid 5.3.1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een bed and breakfast;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid tenzij de gronden zijn aangeduid met de aanduiding 'hovenier';
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van supermarkten tenzij de gronden zijn aangeduid met de aanduiding 'supermarkt';
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen tenzij de gronden zijn aangeduid met de aanduiding 'wonen' of 'wonen op de 2e bouwlaag en hoger';
- f. 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 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 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 m² in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan;
9. de activiteit hinder voor het woonmilieu oplevert.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [5.4](#) 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 bedrijfsvloeroppervlakten 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 m² mag bedragen;
- b. er ten hoogste vier slaappleaatsen 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 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;
- 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.

5.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

5.6.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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

5.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid [5.6.1](#) 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.

5.5.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [5.6.1](#) 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.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de aanduiding 'supermarkt' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- b. de aanduiding 'hovenier' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd.