

Artikel 27 Wonen - 1

27. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, eventueel in combinatie met:
 1. een vrij beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit als genoemd in bijlage 1 bij deze regels;
 2. een sauna, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van cultuur en ontspanning - sauna";
 3. een kantoor, ter plaatse van de aanduiding "kantoor";
 4. opslag, ter plaatse van de aanduiding "opslag";
- b. vrijstaande bijgebouwen in de vorm van een recreatieverblijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatieverblijf";
- c. het behoud en het herstel van de cultuurhistorische waarden van bunkers, ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden";

met daarbij behorende:

- d. nutsvoorzieningen;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. paden;
- g. sloten en naar de aard daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

27. 2. Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijking van de gebruiksregels aan de woonfunctie zijn toegevoegd.

27. 2. 1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen het bouwvlak worden gebouwd;

- c. indien een gevellijn is aangegeven, zal ten minste één gevel in de gevellijn worden gebouwd;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 10,00 m bedragen;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - afwijkende kapvorm”, in welke geval de dakhelling gelijk zal zijn aan de bestaande dakhelling, dan wel de gronden zijn voorzien van de aanduiding “plat dak”.

27. 2. 2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen uitsluitend worden gebouwd binnen het bestemmingsvlak van het daarbij behorende hoofdgebouw;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen niet worden gebouwd op gronden ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen uitgesloten”;
- c. vrijstaande bijgebouwen, in de vorm van een recreatieverblijf, zullen uitsluitend worden gebouwd binnen het bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van recreatie - recreatieverblijf”;
- d. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 1,00 m achter de gevellijn dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, dan wel indien geen gevellijn is aangegeven zullen de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal per hoofdgebouw ten hoogste 40 m² bedragen, uitgezonderd het vrijstaande bijgebouw ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van recreatie - recreatieverblijf”;
- f. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw in de vorm van een recreatieverblijf zal ten hoogste 55 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;
- h. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw zal ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
- i. de goothoogte van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- j. de dakhelling van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 60° bedragen;

- k. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping zal ten minste 0,50 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

27. 2. 3. Voor het bouwen van een bunker geldt de volgende regel:

- per aanduiding “cultuurhistorische waarden” mogen de afmetingen en het uiterlijk van de bestaande bunker niet worden gewijzigd.

27. 2. 4. Voor het bouwen van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

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

27. 3. Regels inzake afwijking van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:

- a. het bepaalde in lid 27.2.2. onder d in die zin dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen vóór een naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan, worden gebouwd, mits:
 - 1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast in hoeksituaties, waarbij in ieder geval de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen 1,00 m achter één van de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan, gesitueerd worden;
 - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in artikel 27.2.2. onder e en f in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², mits:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatieverblijf", de oppervlakte van een recreatieverblijf meetelt bij het bepalen van de gezamenlijke oppervlakte;
 - 2. de overige bouwregels van artikel 27.2.2. van overeenkomstige toepassing zijn;
 - 3. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in ruimtelijke en stedenbouwkundige zin in goede verhouding staan tot het hoofdgebouw;
 - 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- c. het bepaalde in lid 27.2.4. onder b in die zin dat de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, mits:
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

27. 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 bedrijfsdoeleinden anders dan genoemd in lid 27.1. onder a;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
- d. het gebruik van gedeelten van de gebouwen voor de uitoefening van een vrij beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 - 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis en/of waarbij meer dan één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam is;
 - 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van het vloeroppervlak van het woonhuis;
 - 3. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van het woonhuis, inclusief aan- en uitbouwen, minder bedraagt dan 75 m²;
 - 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
 - 5. horeca en detailhandel plaatsvinden;
- e. het gebruik van een woonhuis voor recreatieve bewoning, met uitzondering van recreatieve bewoning waarvan het gebruik op 1 juni 1994 en sindsdien onafgebroken en door dezelfde persoon/personen is voortgezet.

Van dit persoonsgebonden overgangsrecht is geen sprake meer indien het recreatieve gebruik van de op deze gronden aanwezige woning wordt beëindigd door inschrijving in het GBA, indien uit gegevens van het Kadaster blijkt dat de gronden met bijbehorende woning in eigendom aan een derde zijn overgedragen, dan wel indien de gronden en woning op andere wijze aan een derde in gebruik zijn gegeven;

- f. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- g. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning;

- h. het nalaten en/of plegen van werken, werkzaamheden en/of ingrepen aan de bunkers, ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden", waardoor afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden;
- i. het gebruik van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor recreatieve bewoning, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatieverblijf".

27. 5. Regels inzake afwijking van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:

- a. het bepaalde in lid 27.4. onder e en i in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor recreatieappartementen ten behoeve van recreatieve bewoning in het hoofdgebouw, mits:
 - 1. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van het hoofdgebouw niet minder mag bedragen dan 75 m²;
 - 2. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 - 3. met de recreatieappartementen het maximaal toegestane aantal bedden binnen de beddenboekhouding niet wordt overschreden;
 - 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 27.4. onder e in die zin dat de gronden en bouwwerken, al dan niet gepaard gaand met interne bouwactiviteiten, in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:
 - 1. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van het hoofdgebouw niet minder bedraagt dan 75 m²;
 - 2. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het bestaande hoofdgebouw. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
 - 3. er maximaal 4 bedden in maximaal 2 kamers gerealiseerd worden;
 - 4. er geen keukenblok in de kamers wordt gemaakt;
 - 5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - 6. met de logiesruimten het maximaal toegestane aantal bedden binnen de beddenboekhouding niet wordt overschreden;
 - 7. er voldoende parkeergelegenheid is op het betreffende perceel;

8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

27. 6. Wijzigingsbevoegdheid

Het plan kan worden gewijzigd in die zin dat:

- a. een aangegeven bouwvlak wordt verschoven, mits:
 1. de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot;
 2. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de aanduiding “plat dak” wordt verwijderd, mits:
 1. het hoofdgebouw ter plaatse wordt voorzien van een kap;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de bestemming ‘Wonen - 1’ wordt gewijzigd in de bestemming ‘Detailhandel’, met inbegrip van te wijzigen en aan te brengen bouwvlakken, mits:
 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 7 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding “Wro-zone - wijzigingsgebied 1”;
 3. de detailhandelsfunctie uitsluitend in combinatie met de woonfunctie wordt uitgeoefend, waarbij de oppervlakte van het permanente woongedeelte van het hoofdgebouw niet minder mag bedragen dan 75 m²;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. de bestemming ‘Wonen - 1’ wordt gewijzigd in de bestemming ‘Wonen - 2’, met inbegrip van de te wijzigen en aan te brengen bouwvlakken, mits:
 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 28 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 28 Wonen - 2

28. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, eventueel in combinatie met een vrij beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit als genoemd in bijlage 1 bij deze regels;
- b. vrijstaande bijgebouwen in de vorm van een recreatieverblijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatieverblijf";
- c. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding "garage";

met daarbij behorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. paden;
- f. sloten en naar de aard daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

28. 2. Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijking van de gebruiksregels aan de woonfunctie zijn toegevoegd.

28. 2. 1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. indien een gevellijn is aangegeven, zal ten minste één gevel in de gevellijn worden gebouwd;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 11,00 m bedragen;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - afwijkende kapvorm", in welke geval de dakhelling gelijk zal zijn aan de bestaande dakhelling, dan wel de gronden zijn voorzien van de aanduiding "plat dak".

28. 2. 2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen uitsluitend worden gebouwd binnen het bestemmingsvlak van het daarbijbehorende hoofdgebouw;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen niet worden gebouwd op gronden, ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen uitgesloten”;
- c. vrijstaande bijgebouwen, in de vorm van een recreatieverblijf, zullen uitsluitend worden gebouwd binnen het bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van recreatie - recreatieverblijf”;
- d. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 1,00 m achter de gevel dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, dan wel indien geen gevel is aangegeven zullen de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal per hoofdgebouw ten hoogste 40 m² bedragen, uitgezonderd het vrijstaande bijgebouw ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van recreatie - recreatieverblijf”;
- f. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw in de vorm van een recreatieverblijf zal ten hoogste 55 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;
- h. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw zal ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
- i. de goothoogte van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- j. de dakhelling van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 60° bedragen;
- k. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping zal ten minste 0,50 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

28. 2. 3. Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

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

28. 2. 4. Voor het bouwen van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

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

28. 3. Regels inzake afwijking van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:

- a. het bepaalde in lid 28.2.2. onder d in die zin dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen vóór een naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan, worden gebouwd, mits:
 1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast in hoeksituaties, waarbij in ieder geval de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen 1,00 m achter één van de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan, gesitueerd worden;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in artikel 28.2.2. onder e en f in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², mits:
 1. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatieverblijf", de oppervlakte van een recreatieverblijf meetelt bij het bepalen van de gezamenlijke oppervlakte;
 2. de overige bouwregels van artikel 28.2.2. van overeenkomstige toepassing zijn;
 3. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in ruimtelijke en stedenbouwkundige zin in goede verhouding staan tot het hoofdgebouw;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het bepaalde in lid 28.2.4. onder b in die zin dat de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

28. 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 bedrijfsdoeleinden anders dan genoemd in lid 28.1. onder a;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
- d. het gebruik van gedeelten van de gebouwen voor de uitoefening van een vrij beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis en/of waarbij meer dan één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam is;
 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van het vloeroppervlak van het woonhuis;
 3. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van het woonhuis, inclusief aan- en uitbouwen, minder bedraagt dan 75 m²;
 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
 5. horeca en detailhandel plaatsvinden;
- e. het gebruik van een woonhuis voor recreatieve bewoning, met uitzondering van recreatieve bewoning waarvan het gebruik op 1 juni 1994 en sindsdien onafgebroken en door dezelfde persoon/personen is voortgezet. Van dit persoonsgebonden overgangsrecht is geen sprake meer indien het recreatieve gebruik van de op deze gronden aanwezige woning wordt beëindigd door inschrijving in het GBA, indien uit gegevens van het Kadaster blijkt dat de gronden met bijbehorende woning in eigendom aan een derde zijn overgedragen, dan wel indien de gronden en woning op andere wijze aan een derde in gebruik zijn gegeven;
- f. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning, tenzij ter plaatse een aantal te bouwen wooneenheden is aangegeven, in welk geval het aantal woningen ten hoogste het ter plaatse aangegeven maximum aantal wooneenheden bedraagt;
- g. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning;
- h. het gebruik van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor recreatieve bewoning, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatieverblijf".

28. 5. Regels inzake afwijking van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:

- a. het bepaalde in lid 28.4. onder e en h in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor recreatieappartementen ten behoeve van recreatieve bewoning in het hoofdgebouw, mits:
 1. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van het hoofdgebouw niet minder mag bedragen dan 75 m²;
 2. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 3. met de recreatieappartementen het maximaal toegestane aantal bedden binnen de beddenboekhouding niet wordt overschreden;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 28.4. onder e in die zin dat de gronden en bouwwerken, al dan niet gepaard gaand met interne bouwactiviteiten, in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:
 1. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van het hoofdgebouw niet minder bedraagt dan 75 m²;
 2. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het bestaande hoofdgebouw. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
 3. er maximaal 4 bedden in maximaal 2 kamers gerealiseerd worden;
 4. er geen keukenblok in de kamers wordt gemaakt;
 5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 6. met de logiesruimten het maximaal toegestane aantal bedden binnen de beddenboekhouding niet wordt overschreden;
 7. er voldoende parkeergelegenheid is op het betreffende perceel;
 8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

28. 6. Wijzigingsbevoegdheid

Het plan kan worden gewijzigd in die zin dat:

- a. een aangegeven bouwvlak wordt verschoven, mits:
 1. de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot;
 2. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de aanduiding “plat dak” wordt verwijderd, mits:
 1. het hoofdgebouw ter plaatse wordt voorzien van een kap;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de bestemming ‘Wonen - 2’ wordt gewijzigd in de bestemming ‘Detailhandel’, met inbegrip van te wijzigen en aan te brengen bouwvlakken, mits:
 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 7 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding “Wro-zone - wijzigingsgebied 1”;
 3. de detailhandelsfunctie uitsluitend in combinatie met de woonfunctie wordt uitgeoefend, waarbij de oppervlakte van het permanente woongedeelte van het hoofdgebouw niet minder mag bedragen dan 75 m²;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.