

WEGWIJZER ONDERNEMERS

BIJLAGE 1: BESCHRIJVING BESTEMMINGEN

[CENTRUMGRAVE.NL](https://www.centrumgrave.nl)

Wegwijzer voor ondernemers
in het centrum van Grave

Versie 1.0 - juni 2024



CENTRUM
MANAGEMENT
GRAVE



HISTORISCH
GRAVE

Beknopte Bestemmingen centrum Grave

Er zijn een aantal belangrijke bestemmingen in het centrum van Grave. Op deze bladzijde worden ze (zeer) beknopt omschreven. Via de linkjes achter iedere bestemming én vanaf pagina 3 van dit document vind je de gedetailleerde omschrijvingen.

Centrum

Detailhandel; dienstverlening; horeca (uitsluitend categorie I en II); bedrijven; maatschappelijke doeleinden; ondersteunende horeca; wonen (uitsluitend toegestaan op de eerste en volgende verdiepingen van gebouwen).

Horeca

Horecabedrijven (uitsluitend categorie I en II); wonen (ter plaatse van de aanduiding "wonen uitgesloten" is wonen niet toegestaan).

Detailhandel

Detailhandel; wonen (uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "wonen"); ondersteunende horeca; horeca (uitsluitend categorie I en II).

Gemengd -1

Detailhandel; dienstverlening; kantoren; ondersteunende horeca; wonen (detailhandel, dienstverlening en kantoren zijn uitsluitend toegestaan in combinatie met de functie wonen).

Gemengd -2

Dienstverlening; kantoren; bedrijven (categorie 1); horeca (uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 2" toegestaan en uitsluitend in categorie II); wonen.

Gemengd -3

Detailhandel en dienstverlening (uitsluitend toegestaan op de begane grond); horeca (uitsluitend op de begane grond en in categorie II); ondersteunende horeca; maatschappelijke doeleinden; wonen (uitsluitend toegestaan op de verdiepingen).

Wonen

Woningen; bijzondere woongebouwen.

Maatschappelijk

Maatschappelijke voorzieningen; museum; bedrijfswoningen; wonen (uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "wonen"); kantoor (uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kantoor'); (zorg)begeleid wonen.

Bedrijf

Bedrijven (categorie 1 + garage en scheepswerf); bedrijfswoningen (per bestemmingsvlak is één bedrijfswoning toegestaan).

Groen

beplantingen; paden; sport-, spel- en speelvoorzieningen; ijsbaan; beeldende kunstwerken; tuin; jongerenontmoetingsplaats; standplaatsen voor kramen en stallen; etc.

Verkeer

Wegen, voet- en fietspaden; parkeervoorzieningen; groenvoorzieningen; tuinen; beeldende kunstwerken; etc



Artikel 5 Centrum

[5.1 Bestemmingsomschrijving](#) | [5.2 Bouwregels](#) | [5.3 Afwijking van de bouwregels](#) | [5.4 Specifieke gebruiksregels](#) | [5.5 Afwijking van de gebruiksregels](#)

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor [Centrum](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. horeca;
- d. bedrijven;
- e. maatschappelijke doeleinden;
- f. ondersteunende horeca;
- g. wonen;
- h. waterhuishoudkundige doeleinden;
- i. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-gemeentelijk monument" en "specifieke bouwaanduiding-rijksmonument", het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden;

met bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, e.d. en conform de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving zoals deze is opgenomen in [5.1.2](#).

5.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering van het bepaalde in [5.1.1](#) opgenomen.

a Horeca

Voor horeca geldt het volgende:

1. Horeca is uitsluitend toegestaan in de categorieën I en II en uitsluitend op de begane grond;
2. in afwijking van het bepaalde onder 1 is ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' uitsluitend horeca in categorie II toegestaan.

b Ondersteunende horeca

Ondersteunende horeca is uitsluitend toegestaan binnen een detailhandelsvestiging; het vloeroppervlak voor ondersteunende horeca mag, per detailhandelsvestiging, niet meer bedragen dan 20% van het totale vloeroppervlak, met een maximum van 30 m².

c Toegestane bedrijven

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bedrijven toegestaan voorzover deze voorkomen in categorie 1 van de als bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, alsmede vergelijkbare bedrijven na afwijking op grond van [5.5.3](#);

d Wonen

Wonen is uitsluitend toegestaan op de eerste en volgende verdiepingen van gebouwen, met uitzondering van

1. bergingen en toegangen ten behoeve van het wonen op de verdieping; en
2. het bestaande wonen op de begane grond ter plaatse van de aanduiding "wonen".

e Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het vloeroppervlak aan bebouwing per bouwperceel dat hiervoor gebruikt wordt mag niet meer bedragen dan 1/3 deel van dat vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;
2. het gebruik mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
3. de activiteiten die worden ontplooid mogen niet geluidzoneringsplichtig zijn;
4. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer;
5. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse;
6. de activiteiten mogen niet vergunningplichtig zijn ingevolge artikel 2.1 lid 1 sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
7. er mogen geen reclame-uitingen (aan de woning) worden aangebracht;
8. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.

f Parkeren

Er dient voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheid. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien er voldaan wordt aan de normering zoals deze is opgenomen in de kolom "binnenstad" van [Bijlage 2 Parkeernormen](#).



5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

5.2.2 Situering

Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" en ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen";

5.2.3 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" is aangegeven;
- in afwijking van het bepaalde onder [5.2.2](#) zijn overschrijdingen van het bouwvlak door ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons en overstekken, toegestaan, mits de diepte van dit ondergeschikte bouwdeel niet meer bedraagt dan 1 m en de oppervlakte niet meer dan 6 m².

5.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen behorend bij een hoofdgebouw, gelden de volgende regels:

- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning of het woongebouw, met een maximale hoogte van 4 m;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- voor de bebouwde oppervlakte geldt per bouwperceel dat deze niet meer mag bedragen dan 80 m², met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" met niet meer dan 50% mogen worden bebouwd;
- aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mogen tot in de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden of op minimaal 1 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens; met dien verstande dat in hoeksituaties gebouwen uitsluitend op een afstand van minimaal 1 m van de zijdelingse perceelsgrens mogen worden gesitueerd

5.2.5 Balkon

Het plaatsen van hekwerken op een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw is uitsluitend toegestaan indien het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in [5.3.3](#) verlenen.

5.2.6 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen "bouwvlak" en "bijgebouwen".

5.2.7 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 m hoog mogen zijn;
- de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.3 Afwijking van de bouwregels

5.3.1 Afwijking maatvoering

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het afwijken van de maatvoering zoals opgenomen in lid [5.2](#), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de omgevingsvergunning mag niet meer bedragen dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- de stedenbouwkundige kwaliteit wordt niet onevenredig aangetast; dit heeft betrekking op:
 - een goede verhouding tussen bouwmassa en kapvorm;
 - de samenhang tussen bebouwing;
 - de hoogtedifferentiatie;
- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- er is geen sprake van samenloop met het bepaalde in [5.3.2](#).

5.3.2 Afwijking bouwen buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het afwijken van het bepaalde in [5.2.2](#), teneinde uitbreidingen van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- het bouwvlak mag met niet meer dan 3 m worden overschreden, met dien verstande dat de grens van het bouwvlak aan de zijde van de voorgevel niet mag worden overschreden;
- de stedenbouwkundige kwaliteit wordt niet onevenredig aangetast; dit heeft betrekking op:
 - een goede verhouding tussen bouwmassa en kapvorm;
 - de samenhang tussen bebouwing;
 - de hoogtedifferentiatie;



- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding is gewaarborgd;
- e. op het perceel is voldoende parkeer-, laad- en losruimte aanwezig.

5.3.3 Afwijking balkon

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in [5.2.5](#) verlenen indien:

- a. de aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw op een afstand van minimaal 1 m van een perceelsgrens is gesitueerd;
- b. het hekwerk als een afscheiding geldt voor een dakterras;
- c. het hekwerk niet hoger is dan 1,2 m gemeten vanaf de bovenkant van de balkonvloer.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstellen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. gebruik van gebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat het gebruik dat in overeenstemming is met [5.1.2](#) geen strijdig gebruik is;
- b. gebruik van ruimten binnen de woning of aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor het uitoefenen van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. evenementen, behoudens na verlening van de omgevingsvergunning bedoeld in [27.2](#);
- d. een seksinrichting.

5.5 Afwijking van de gebruiksregels

5.5.1 Afwijking mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het afwijken van het bepaalde in [5.4](#) onder a en toestaan dat een bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. aangetoond wordt dat inwoning in het hoofdgebouw of aan-, uit- of aangebouwd bijgebouw redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
- b. de zorgvraag dient afgeleid te kunnen worden uit een indicatie in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. er wordt rekening gehouden met de milieuhygiënische aspecten (geur, geluid, veiligheid);
- e. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, met een maximale bebouwde oppervlakte van 80 m². Overschrijding van deze maximale oppervlakte is slechts toegestaan indien de tijdelijke woonvoorziening in een bestaand gebouw wordt gesitueerd en de noodzaak voor overschrijding van de maximale oppervlakte voortvloeit uit het advies van de onafhankelijke deskundig instantie;
- f. de afhankelijke woonruimte wordt gerealiseerd in een bestaand bijgebouw dat op maximaal 20 m afstand is gelegen van de achtergevel van het hoofdgebouw.
- g. afwijking van het bepaalde onder f is slechts mogelijk indien er op het erf en achter de voorgevel van het hoofdgebouw sprake is van reeds aanwezige bijgebouwen die zonder ingrijpende verbouwingen geschikt kunnen worden gemaakt voor het bieden van mantelzorg. In het geval sprake is van nieuwbouw mag de afstand tot de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 10 m;

Het bevoegd gezag trekt bovengenoemde omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de vergunning aanwezige noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

5.5.2 Afwijking publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het afwijken van het bepaalde in [5.4](#) onder b, en toestaan dat een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het vloeroppervlak aan bebouwing per bouwperceel dat hiervoor gebruikt wordt mag niet meer bedragen dan 1/3 deel van dat vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;
- b. het gebruik mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. de activiteiten die worden ontplooid mogen niet geluidzoneringsplichtig zijn;
- d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer;
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse;
- f. de activiteiten mogen niet vergunningplichtig zijn ingevolge artikel 2.1 lid 1 sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- g. er mogen geen reclame-uitingen (aan de woning) worden aangebracht;
- h. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.



5.5.3 Afwijking Staat van bedrijfsactiviteiten - lijst en categorie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van het bepaalde in [5.1.2](#) onder [c](#) teneinde bedrijven toe te staan, die niet zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, danwel bedrijven in een hogere categorie dan maximaal is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden, rekening houdend met de rustige woonomgeving:

- a. het bedrijf qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen is met de toegestane bedrijfsactiviteiten. Omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige;
- b. het betreft geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- c. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- d. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- e. buitenopslag is niet toegestaan.



Artikel 12 Horeca

[12.1 Bestemmingsomschrijving](#) | [12.2 Bouwregels](#) | [12.3 Afwijking van de bouwregels](#) | [12.4 Specifieke gebruiksregels](#) | [12.5 Afwijking van de gebruiksregels](#)

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Algemeen

De voor [Horeca](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven;
- b. wonen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-gemeentelijk monument" en "specifieke bouwaanduiding-rijksmonument", het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden;

één en ander met bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, e.d. en overeenkomstig de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving zoals deze is opgenomen in [12.1.2](#).

12.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering van het bepaalde in [12.1.1](#) opgenomen.

a Horeca:

Horecabedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de categorieën I en II en uitsluitend op de begane grond. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca-zaalaccommodatie" is een zaalaccommodatie toegestaan.

b Wonen

Ter plaatse van de aanduiding "wonen uitgesloten" is wonen niet toegestaan.

c Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het vloeroppervlak aan bebouwing per bouwperceel dat hiervoor gebruikt wordt mag niet meer bedragen dan 1/3 deel van dat vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;
2. het gebruik mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
3. de activiteiten die worden ontplooid mogen niet geluidzoneringsplichtig zijn;
4. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer;
5. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse;
6. de activiteiten mogen niet vergunningplichtig zijn ingevolge artikel 2.1 lid 1 sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
7. er mogen geen reclame-uitingen (aan de woning) worden aangebracht;
8. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

12.2.2 Situering

Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" en ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen".

12.2.3 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" staat aangegeven;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte (m)" is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" is aangegeven;
- e. in afwijking van het bepaalde onder [12.2.2](#) zijn overschrijdingen van het bouwvlak door ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons en overstekken, toegestaan, mits de diepte van dit ondergeschikte bouwdeel niet meer bedraagt dan 1 m en de oppervlakte niet meer dan 6 m²;
- f. de inhoud van een woning dient tenminste 300 m³ te bedragen, met dien verstande dat de inhoud van een bovenwoning ten minste 200 m³ dient te bedragen.



12.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning of het woongebouw, met een maximale hoogte van 4 m;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- voor de bebouwde oppervlakte geldt per bouwperceel dat deze niet meer mag bedragen dan 80 m², met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" met niet meer dan 50% mogen worden bebouwd;
- aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mogen tot in de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden of op minimaal 1 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens; met dien verstande dat in hoeksituaties gebouwen uitsluitend op een afstand van minimaal 1 m van de zijdelingse perceelsgrens mogen worden gesitueerd.

12.2.5 Balkon

Het plaatsen van hekwerken op een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw is uitsluitend toegestaan indien het bevoegd gezag een omgevingsvergunning als bedoeld in [12.3.3](#) verlenen.

12.2.6 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen "bouwvlak" en "bijgebouw".

12.2.7 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 m hoog mogen zijn;
- de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

12.3 Afwijking van de bouwregels

12.3.1 Afwijking maatvoering

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het afwijken van de maatvoering zoals opgenomen in lid [12.2](#), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de omgevingsvergunning mag niet meer bedragen dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- de stedenbouwkundige kwaliteit wordt niet onevenredig aangetast; dit heeft betrekking op:
 - een goede verhouding tussen bouwmassa en kapvorm;
 - de samenhang tussen bebouwing;
 - de hoogtedifferentiatie;
- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- er is geen sprake van samenloop met het bepaalde in [12.3.2](#).

12.3.2 Afwijking bouwen buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het afwijken van het bepaalde in [12.2.2](#), teneinde uitbreidingen van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- het bouwvlak mag met niet meer dan 3 m worden overschreden, met dien verstande dat de grens van het bouwvlak aan de zijde van de voorgevel niet mag worden overschreden;
- de stedenbouwkundige kwaliteit wordt niet onevenredig aangetast; dit heeft betrekking op:
 - een goede verhouding tussen bouwmassa en kapvorm;
 - de samenhang tussen bebouwing;
 - de hoogtedifferentiatie;
- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding is gewaarborgd;
- op het perceel is voldoende parkeer-, laad- en losruimte aanwezig.

12.3.3 Afwijking balkon

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in [12.2.5](#) verlenen indien:

- de aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw op een afstand van minimaal 1 m van een perceelsgrens is gesitueerd;
- het hekwerk als een afscheiding geldt voor een dakterras;
- het hekwerk niet hoger is dan 1,2 m gemeten vanaf de bovenkant van de balkonvloer.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- gebruik van ruimten binnen de woning of aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor het uitoefenen van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;



- c. evenementen, behoudens na verlening van de ontheffing bedoeld in [27.2](#);
- d. een seksinrichting.

12.5 Afwijking van de gebruiksregels

12.5.1 Afwijking mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het afwijken van het bepaalde in [12.4](#) onder a en toestaan dat een bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. aangetoond wordt dat inwoning in het hoofdgebouw of aan-, uit- of aangebouwd bijgebouw redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
- b. de zorgvraag dient afgeleid te kunnen worden uit een indicatie in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. er wordt rekening gehouden met de milieuhygiënische aspecten (geur, geluid, veiligheid);
- e. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, met een maximale bebouwde oppervlakte van 80 m². Overschrijding van deze maximale oppervlakte is slechts toegestaan indien de tijdelijke woonvoorziening in een bestaand gebouw wordt gesitueerd en de noodzaak voor overschrijding van de maximale oppervlakte voortvloeit uit het advies van de onafhankelijke deskundig instantie;
- f. de afhankelijke woonruimte wordt gerealiseerd in een bestaand bijgebouw dat op maximaal 20 m afstand is gelegen van de achtergevel van het hoofdgebouw.
- g. afwijking van het bepaalde onder f is slechts mogelijk indien er op het erf en achter de voorgevel van het hoofdgebouw sprake is van reeds aanwezige bijgebouwen die zonder ingrijpende verbouwingen geschikt kunnen worden gemaakt voor het bieden van mantelzorg. In het geval sprake is van nieuwbouw mag de afstand tot de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 10 m;

Het bevoegd gezag trekt bovengenoemde omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de vergunning aanwezige noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

12.5.2 Afwijking publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het afwijken van het bepaalde in [12.4](#) onder b, en toestaan dat een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het vloeroppervlak aan bebouwing per bouwperceel dat hiervoor gebruikt wordt mag niet meer bedragen dan 1/3 deel van dat vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;
- b. het gebruik mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. de activiteiten die worden ontplooid mogen niet geluidzoneringsplichtig zijn;
- d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer;
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse;
- f. de activiteiten mogen niet vergunningplichtig zijn ingevolge artikel 2.1 lid 1 sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- g. er mogen geen reclame-uitingen (aan de woning) worden aangebracht;
- h. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.



Artikel 6 Detailhandel

[6.1 Bestemmingsomschrijving](#) | [6.2 Bouwregels](#) | [6.3 Afwijken van de bouwregels](#) | [6.4 Specifieke gebruiksregels](#) | [6.5 Afwijken van de gebruiksregels](#) | [6.6 Wijzigingsbevoegdheid](#)

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor [Detailhandel](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. wonen;
- c. ondersteunende horeca;
- d. horeca;
- e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-rijksmonument", het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden;
- f. waterhuishoudkundige doeleinden;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden e.d. en overeenkomstig de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving zoals deze is opgenomen in [6.1.2](#).

6.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering van het bepaalde in [6.1.1](#) opgenomen.

a Wonen

Wonen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "wonen".

b Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het vloeroppervlak aan bebouwing per bouwperceel dat hiervoor gebruikt wordt mag niet meer bedragen dan 1/3 deel van dat vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;
2. het gebruik mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
3. de activiteiten die worden ontplooid mogen niet geluidzoneringsplichtig zijn;
4. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer;
5. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse;
6. de activiteiten mogen niet vergunningplichtig zijn ingevolge artikel 2.1 lid 1 sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
7. er mogen geen reclame-uitingen (aan de woning) worden aangebracht;
8. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.

c Ondersteunende horeca

Ondersteunende horeca is uitsluitend toegestaan binnen een detailhandelsvestiging; het vloeroppervlak voor ondersteunende horeca mag, per detailhandelsvestiging, niet meer bedragen dan 20% van het totale vloeroppervlak, met een maximum van 30 m².

d Horeca

Horeca is uitsluitend toegestaan in de categorieën I en II en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca", met dien verstande dat de gebruiksvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 500 m².

e Design en lifestyle

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel-design en lifestyle" is uitsluitend detailhandel in goederen die behoren tot 'design en lifestyle' toegestaan.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

6.2.2 Situering

Gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" en ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" worden gesitueerd.

6.2.3 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:



- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" is aangegeven;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" is aangegeven;
- d. in afwijking van het bepaalde in [6.2.2](#) zijn overschrijdingen van het bouwvlak door ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons en overstekken, toegestaan, mits de diepte van dit ondergeschikte bouwdeel niet meer bedraagt dan 1 m en de oppervlakte niet meer dan 6 m².

6.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning of het woongebouw, met een maximale hoogte van 4 m;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- c. voor de bebouwde oppervlakte geldt per bouwperceel dat deze niet meer mag bedragen dan 80 m², met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" met niet meer dan 50% mogen worden bebouwd;
- d. aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mogen tot in de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden of op minimaal 1 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens; met dien verstande dat in hoeksituaties gebouwen uitsluitend op een afstand van minimaal 1 m van de zijdelingse perceelsgrens mogen worden gesitueerd.

6.2.5 Balkon

Het plaatsen van hekwerken op een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw is uitsluitend toegestaan indien het bevoegd gezag een omgevingsvergunning als bedoeld in [6.3.3](#) verlenen.

6.2.6 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen "bouwvlak" en "bijgebouwen".

6.2.7 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 m hoog mogen zijn;
- b. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijking maatvoering

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het afwijken van de maatvoering zoals opgenomen in lid [6.2](#), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de omgevingsvergunning mag niet meer bedragen dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit wordt niet onevenredig aangetast; dit heeft betrekking op:
 1. een goede verhouding tussen bouwmassa en kapvorm;
 2. de samenhang tussen bebouwing;
 3. de hoogtedifferentiatie;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. er is geen sprake van samenloop met het bepaalde in [6.3.2](#).

6.3.2 Afwijking bouwen buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het afwijken van het bepaalde in [6.2.2](#), teneinde uitbreidingen van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwvlak mag met niet meer dan 3 m worden overschreden, met dien verstande dat de grens van het bouwvlak aan de zijde van de voorgevel niet mag worden overschreden;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit wordt niet onevenredig aangetast; dit heeft betrekking op:
 1. een goede verhouding tussen bouwmassa en kapvorm;
 2. de samenhang tussen bebouwing;
 3. de hoogtedifferentiatie;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding is gewaarborgd;
- e. op het perceel is voldoende parkeer-, laad- en losruimte aanwezig.

6.3.3 Afwijking balkon

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in [6.2.5](#) verlenen indien:

- a. de aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw op een afstand van minimaal 1 m van een perceelsgrens is gesitueerd;
- b. het hekwerk als een afscheiding geldt voor een dakterras;



- c. het hekwerk niet hoger is dan 1,2 m gemeten vanaf de bovenkant van de balkonvloer.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. het gebruik van bijgebouwen en bedrijfsgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. gebruik van ruimten binnen de woning of aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor het uitoefenen van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. evenementen, behoudens na verlening van de omgevingsvergunning bedoeld in [27.2](#);
- d. een seksinrichting.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Afwijking mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van het bepaalde in [6.4](#) onder a en toestaan dat een gebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. aangetoond wordt dat inwoning in de bedrijfswoning of aan-, uit- of aangebouwd bijgebouw redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
- b. de zorgvraag dient afgeleid te kunnen worden uit een indicatie in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. er wordt rekening gehouden met de milieuhygiënische aspecten (geur, geluid, veiligheid);
- e. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane gebouwen, met een maximale bebouwde oppervlakte van 80 m². Overschrijding van deze maximale oppervlakte is slechts toegestaan indien de tijdelijke woonvoorziening in een bestaand gebouw wordt gesitueerd en de noodzaak voor overschrijding van de maximale oppervlakte voortvloeit uit het advies van de onafhankelijke deskundige instantie;
- f. de afhankelijke woonruimte wordt gerealiseerd in een bestaand gebouw dat op maximaal 20 m afstand is gelegen van de achtergevel van de bedrijfswoning;
- g. afwijking van het bepaalde onder f is slechts mogelijk indien er op het erf en achter de voorgevel van de bedrijfswoning sprake is van reeds aanwezige bijgebouwen die zonder ingrijpende verbouwingen geschikt kunnen worden gemaakt voor het bieden van mantelzorg. In het geval sprake is van nieuwbouw mag de afstand tot de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 10 m;

Het bevoegd gezag trekt bovengenoemde omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de vergunning aanwezige noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

6.5.2 Afwijking publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van het bepaalde in [6.4](#) onder b, en toestaan dat een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en Mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het vloeroppervlak aan bebouwing per bouwperceel dat hiervoor gebruikt wordt mag niet meer bedragen dan 1/3 deel van dat vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;
- b. het gebruik mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. de activiteiten die worden ontplooid mogen niet geluidzoneringsplichtig zijn;
- d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer;
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse;
- f. de activiteiten mogen niet vergunningplichtig zijn ingevolge artikel 2.1 lid 1 sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- g. er mogen geen reclame-uitingen (aan de woning) worden aangebracht;
- h. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

6.6.1 Wijzigingsbevoegdheid bestemming "wonen"

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 1" wijzigen in de bestemming "[Wonen](#)". Hierbij wordt voldaan aan het volgende:

- a. het bepaalde in [Artikel 17](#), wordt in acht genomen;
- b. het aantal woningen dat is toegestaan wordt vastgelegd;
- c. uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren voor vestiging van de woning;
- d. de woning vormt geen belemmering voor bedrijfsactiviteiten in de omgeving;
- e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- f. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- g. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een reeds verkregen hogere grenswaarde ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.



Artikel 7 Gemengd - 1

[7.1 Bestemmingsomschrijving](#) | [7.2 Bouwregels](#) | [7.3 Afwijken van de bouwregels](#) | [7.4 Specifieke gebruiksregels](#) | [7.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor [Gemengd - 1](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. kantoren;
- d. ondersteunende horeca;
- e. wonen;
- f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- g. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-gemeentelijk monument" en "specifieke bouwaanduiding-rijksmonument", het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden e.d. en overeenkomstig de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving zoals deze is opgenomen in [7.1.2](#).

7.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering van het bepaalde in [7.1.1](#) opgenomen.

a Ondersteunende horeca

Ondersteunende horeca is uitsluitend toegestaan binnen een detailhandelsvestiging; het vloeroppervlak voor ondersteunende horeca mag, per detailhandelsvestiging, niet meer bedragen dan 20% van het totale vloeroppervlak, met een maximum van 30 m².

b Wonen

Detailhandel, dienstverlening en kantoren zijn uitsluitend toegestaan in combinatie met de functie wonen. De gebruiksvloeroppervlakte van het wonen dient tenminste 60 m² te bedragen.

c Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het vloeroppervlak aan bebouwing per bouwperceel dat hiervoor gebruikt wordt mag niet meer bedragen dan 1/3 deel van dat vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;
2. het gebruik mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
3. de activiteiten die worden ontplooid mogen niet geluidzoneringsplichtig zijn;
4. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer;
5. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse;
6. de activiteiten mogen niet vergunningplichtig zijn ingevolge artikel 2.1 lid 1 sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
7. er mogen geen reclame-uitingen (aan de woning) worden aangebracht;
8. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.

d Parkeren

Er dient voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheid. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien er voldaan wordt aan de normering zoals deze is opgenomen in de kolom "binnenstad" van [Bijlage 2 Parkeernormen](#).

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

7.2.2 Situering

Gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" en ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" worden gesitueerd.

7.2.3 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";



- b. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" is aangegeven;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" is aangegeven;
- d. in afwijking van het bepaalde in [7.2.2](#) zijn overschrijdingen van het bouwvlak door ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons en overstekken, toegestaan, mits de diepte van dit ondergeschikte bouwdeel niet meer bedraagt dan 1 m en de oppervlakte niet meer dan 6 m².

7.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning of het woongebouw, met een maximale hoogte van 4 m;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- c. voor de bebouwde oppervlakte geldt per bouwperceel dat deze niet meer mag bedragen dan 80 m², met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" met niet meer dan 50% mogen worden bebouwd;
- d. aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mogen tot in de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden of op minimaal 1 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens; met dien verstande dat in hoeksituaties gebouwen uitsluitend op een afstand van minimaal 1 m van de zijdelingse perceelsgrens mogen worden gesitueerd.

7.2.5 Balkon

Het plaatsen van hekwerken op een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw is uitsluitend toegestaan indien het bevoegd gezag een omgevingsvergunning als bedoeld in [7.3.3](#) verlenen.

7.2.6 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen "bouwvlak" en "bijgebouwen".

7.2.7 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 m hoog mogen zijn;
- b. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijking maatvoering

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het afwijken van de maatvoering zoals opgenomen in lid [7.2](#), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de omgevingsvergunning mag niet meer bedragen dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit wordt niet onevenredig aangetast; dit heeft betrekking op:
 1. een goede verhouding tussen bouwmassa en kapvorm;
 2. de samenhang tussen bebouwing;
 3. de hoogtedifferentiatie;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. er is geen sprake van samenloop met het bepaalde in [7.3.2](#).

7.3.2 Afwijking bouwen buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het afwijken van het bepaalde in [7.2.2](#), teneinde uitbreidingen van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwvlak mag met niet meer dan 3 m worden overschreden, met dien verstande dat de grens van het bouwvlak aan de zijde van de voorgevel niet mag worden overschreden;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit wordt niet onevenredig aangetast; dit heeft betrekking op:
 1. een goede verhouding tussen bouwmassa en kapvorm;
 2. de samenhang tussen bebouwing;
 3. de hoogtedifferentiatie;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding is gewaarborgd;
- e. op het perceel is voldoende parkeer-, laad- en losruimte aanwezig.

7.3.3 Afwijking balkon

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in [7.2.5](#) verlenen indien:

- a. de aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw op een afstand van minimaal 1 m van een perceelsgrens is gesitueerd;
- b. het hekwerk als een afscheiding geldt voor een dakterras;
- c. het hekwerk niet hoger is dan 1,2 m gemeten vanaf de bovenkant van de balkonvloer.



7.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. gebruik van ruimten binnen de woning of aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor het uitoefenen van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. evenementen, behoudens na verlening van de omgevingsvergunning bedoeld in [27.2](#);
- d. een seksinrichting.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Afwijking mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het afwijken van het bepaalde in [7.4](#) onder a en toestaan dat een bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. aangetoond wordt dat inwoning in het hoofdgebouw of aan-, uit- of aangebouwd bijgebouw redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
- b. de zorgvraag dient afgeleid te kunnen worden uit een indicatie in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. er wordt rekening gehouden met de milieuhygiënische aspecten (geur, geluid, veiligheid);
- e. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, met een maximale bebouwde oppervlakte van 80 m². Overschrijding van deze maximale oppervlakte is slechts toegestaan indien de tijdelijke woonvoorziening in een bestaand gebouw wordt gesitueerd en de noodzaak voor overschrijding van de maximale oppervlakte voortvloeit uit het advies van de onafhankelijke deskundig instantie;
- f. de afhankelijke woonruimte wordt gerealiseerd in een bestaand bijgebouw dat op maximaal 20 m afstand is gelegen van de achtergevel van het hoofdgebouw.
- g. afwijking van het bepaalde onder f is slechts mogelijk indien er op het erf en achter de voorgevel van het hoofdgebouw sprake is van reeds aanwezige bijgebouwen die zonder ingrijpende verbouwingen geschikt kunnen worden gemaakt voor het bieden van mantelzorg. In het geval sprake is van nieuwbouw mag de afstand tot de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 10 m;

Het bevoegd gezag trekt bovengenoemde omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de vergunning aanwezige noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

7.5.2 Afwijking publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het afwijken van het bepaalde in [7.4](#) onder b, en toestaan dat een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het vloeroppervlak aan bebouwing per bouwperceel dat hiervoor gebruikt wordt mag niet meer bedragen dan 1/3 deel van dat vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;
- b. het gebruik mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. de activiteiten die worden ontplooid mogen niet geluidzoneringsplichtig zijn;
- d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer;
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse;
- f. de activiteiten mogen niet vergunningplichtig zijn ingevolge artikel 2.1 lid 1 sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- g. er mogen geen reclame-uitingen (aan de woning) worden aangebracht;
- h. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.



Artikel 8 Gemengd - 2

[8.1 Bestemmingsomschrijving](#) | [8.2 Bouwregels](#) | [8.3 Afwijken van de bouwregels](#) | [8.4 Specifieke gebruiksregels](#) | [8.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor [Gemengd - 2](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. kantoren;
- c. bedrijven;
- d. horeca;
- e. wonen;
- f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- g. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-gemeentelijk monument" en "specifieke bouwaanduiding-rijksmonument", het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden e.d. en overeenkomstig de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving zoals deze is opgenomen in [8.1.2](#).

8.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering van het bepaalde in [8.1.1](#) opgenomen.

a Toegestane bedrijven

Voor bedrijven geldt het volgende:

- a. binnen deze bestemming zijn uitsluitend bedrijven toegestaan voorzover deze voorkomen in categorie 1 van de als bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, alsmede vergelijkbare bedrijven na afwijking op grond van [8.5.3](#);
- b. in afwijking van het gestelde onder a is ter plaatse van de aanduiding "bedrijf uitgesloten" geen bedrijf toegestaan.

b Horeca

Horeca is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 2" toegestaan en uitsluitend in categorie II.

c Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het vloeroppervlak aan bebouwing per bouwperceel dat hiervoor gebruikt wordt mag niet meer bedragen dan 1/3 deel van dat vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;
2. het gebruik mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
3. de activiteiten die worden ontplooid mogen niet geluidzoneringsplichtig zijn;
4. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer;
5. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse;
6. de activiteiten mogen niet vergunningplichtig zijn ingevolge artikel 2.1 lid 1 sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
7. er mogen geen reclame-uitingen (aan de woning) worden aangebracht;
8. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.

d Parkeren

Er dient voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheid. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien er voldaan wordt aan de normering zoals deze is opgenomen in de kolom "binnenstad" van [Bijlage 2 Parkeernormen](#).

e Begane grond

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd-begane grond" zijn functies anders dan wonen uitsluitend op de begane grond toegestaan.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

8.2.2 Situering

Gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" en ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" worden gesitueerd.



8.2.3 Woningen

Uitsluitend de bestaande woningen zijn toegestaan.

8.2.4 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" is aangegeven;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte (m)" is aangegeven;
- in afwijking van het bepaalde in [8.2.2](#) zijn overschrijdingen van het bouwvlak door ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons en overstekken, toegestaan, mits de diepte van dit ondergeschikte bouwdeel niet meer bedraagt dan 1 m en de oppervlakte niet meer dan 6 m²;
- de inhoud van een woning dient tenminste 300 m³ te bedragen, met dien verstande dat de inhoud van een bovenwoning ten minste 200 m³ dient te bedragen.

8.2.5 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning of het woongebouw, met een maximale hoogte van 4 m;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- voor de bebouwde oppervlakte geldt per bouwperceel dat deze niet meer mag bedragen dan 80 m², met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" met niet meer dan 50% mogen worden bebouwd;
- aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mogen tot in de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden of op minimaal 1 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens; met dien verstande dat in hoeksituaties gebouwen uitsluitend op een afstand van minimaal 1 m van de zijdelingse perceelsgrens mogen worden gesitueerd.

8.2.6 Balkon

Het plaatsen van hekwerken op een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw is uitsluitend toegestaan indien het bevoegd gezag een omgevingsvergunning als bedoeld in [8.3.3](#) verlenen.

8.2.7 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen "bouwvlak" en "bijgebouwen".

8.2.8 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 m hoog mogen zijn;
- de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijking maatvoering

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het afwijken van de maatvoering zoals opgenomen in lid [8.2](#), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de omgevingsvergunning mag niet meer bedragen dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- de stedenbouwkundige kwaliteit wordt niet onevenredig aangetast; dit heeft betrekking op:
 - een goede verhouding tussen bouwmassa en kapvorm;
 - de samenhang tussen bebouwing;
 - de hoogtedifferentiatie;
- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- er is geen sprake van samenloop met het bepaalde in [8.3.2](#).

8.3.2 Afwijking bouwen buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het afwijken van het bepaalde in [8.2.2](#), teneinde uitbreidingen van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- het bouwvlak mag niet meer dan 3 m worden overschreden, met dien verstande dat de grens van het bouwvlak aan de zijde van de voorgevel niet mag worden overschreden;
- de stedenbouwkundige kwaliteit wordt niet onevenredig aangetast; dit heeft betrekking op:
 - een goede verhouding tussen bouwmassa en kapvorm;
 - de samenhang tussen bebouwing;
 - de hoogtedifferentiatie;
- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;



- d. de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding is gewaarborgd;
- e. op het perceel is voldoende parkeer-, laad- en losruimte aanwezig.

8.3.3 Afwijking balkon

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in [8.2.6](#) verlenen indien:

- a. de aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw op een afstand van minimaal 1 m van een perceelsgrens is gesitueerd;
- b. het hekwerk als een afscheiding geldt voor een dakterras;
- c. het hekwerk niet hoger is dan 1,2 m gemeten vanaf de bovenkant van de balkonvloer.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. gebruik van ruimten binnen de woning of aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor het uitoefenen van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. evenementen, behoudens na verlening van de omgevingsvergunning bedoeld in [27.2](#);
- d. een seksinrichting.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Afwijking mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van het bepaalde in [8.4](#) onder a en toestaan dat een gebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. aangetoond wordt dat inwoning in de bedrijfswoning of aan-, uit- of aangebouwd bijgebouw redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
- b. de zorgvraag dient afgeleid te kunnen worden uit een indicatie in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. er wordt rekening gehouden met de milieuhygiënische aspecten (geur, geluid, veiligheid);
- e. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane gebouwen, met een maximale bebouwde oppervlakte van 80 m². Overschrijding van deze maximale oppervlakte is slechts toegestaan indien de tijdelijke woonvoorziening in een bestaand gebouw wordt gesitueerd en de noodzaak voor overschrijding van de maximale oppervlakte voortvloeit uit het advies van de onafhankelijke deskundig instantie;
- f. de afhankelijke woonruimte wordt gerealiseerd in een bestaand gebouw dat op maximaal 20 m afstand is gelegen van de achtergevel van de bedrijfswoning;
- g. afwijking van het bepaalde onder f is slechts mogelijk indien er op het erf en achter de voorgevel van de bedrijfswoning sprake is van reeds aanwezige bijgebouwen die zonder ingrijpende verbouwingen geschikt kunnen worden gemaakt voor het bieden van mantelzorg. In het geval sprake is van nieuwbouw mag de afstand tot de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 10 m;

Het bevoegd gezag trekt bovengenoemde omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de vergunning aanwezige noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

8.5.2 Afwijking publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van het bepaalde in [8.4](#) onder b, en toestaan dat een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het vloeroppervlak aan bebouwing per bouwperceel dat hiervoor gebruikt wordt mag niet meer bedragen dan 1/3 deel van dat vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;
- b. het gebruik mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. de activiteiten die worden ontplooid mogen niet geluidzoneringsplichtig zijn;
- d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer;
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse;
- f. de activiteiten mogen niet vergunningplichtig zijn ingevolge artikel 2.1 lid 1 sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- g. er mogen geen reclame-uitingen (aan de woning) worden aangebracht;
- h. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.

8.5.3 Afwijking Staat van bedrijfsactiviteiten - lijst en categorie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van het bepaalde in [8.1.2](#) onder [a](#) teneinde bedrijven toe te staan, die niet zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, danwel bedrijven in een hogere categorie dan maximaal is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden, rekening houdend met de rustige woonomgeving:



- a. het bedrijf qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen is met de toegestane bedrijfsactiviteiten. Omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige;
- b. het betreft geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- c. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- d. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- e. buitenopslag is niet toegestaan.



Artikel 9 Gemengd - 3

[9.1 Bestemmingsomschrijving](#) | [9.2 Bouwregels](#) | [9.3 Specifieke gebruiksregels](#) | [9.4 Afwijking van de gebruiksregels](#)

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor [Gemengd - 3](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. horeca;
- d. ondersteunende horeca;
- e. maatschappelijke doeleinden;
- f. wonen;
- g. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-monument", het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden;
- h. een klokkentoren ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd-klokkentoren";
- i. een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage";
- j. een semi-openbaar woondek ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd-woondek";

met bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, e.d. en conform de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving zoals deze is opgenomen in [9.1.2](#).

9.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering van het bepaalde in [9.1.1](#) opgenomen.

a Detailhandel en dienstverlening

Detailhandel en dienstverlening zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond.

b Horeca

Voor horecabedrijven geldt het volgende:

1. horeca is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "horeca";
2. horeca en ondersteunende horeca zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan;
3. horeca is uitsluitend toegestaan in categorie II in de vorm van een broodjeszaak en lunchroom.

c Ondersteunende horeca

Ondersteunende horeca is uitsluitend toegestaan binnen een detailhandelsvestiging; het vloeroppervlak voor ondersteunende horeca mag, per detailhandelsvestiging, niet meer bedragen dan 25% van het totale vloeroppervlak met een maximum van 150 m².

d Wonen

Voor het wonen geldt het volgende:

1. de woonfunctie is uitsluitend toegestaan op de verdiepingen met uitzondering van bergingen en toegangen ten behoeve van de woonverdieping;
2. in afwijking van het gestelde onder 1, geldt dat ter plaatse van de aanduiding "wonen", wonen op de begane grond is toegestaan;
3. in afwijking van het gestelde onder a, geldt dat ter plaatse van de aanduidingen "specifieke vorm van gemengd-klokkentoren" en "specifieke bouwaanduiding-monument" wonen op de verdieping niet is toegestaan.

e Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het vloeroppervlak aan bebouwing per bouwperceel dat hiervoor gebruikt wordt mag niet meer bedragen dan 1/3 deel van dat vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;
2. het gebruik mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
3. de activiteiten die worden ontplooid mogen niet geluidzoneringsplichtig zijn;
4. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer;
5. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse;
6. de activiteiten mogen niet vergunningplichtig zijn ingevolge artikel 2.1 lid 1 sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
7. er mogen geen reclame-uitingen (aan de woning) worden aangebracht;
8. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.



f Parkeren

Er dient voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheid. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien er voldaan wordt aan de normering zoals deze is opgenomen in de kolom "binnenstad" van [Bijlage 2](#).

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

9.2.2 Situering

Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

9.2.3 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- het maximum aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is aangegeven;
- ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" is aangegeven;
- in afwijking van het bepaalde onder [9.2.2](#) zijn overschrijdingen van het bouwvlak door ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons en overstekken, toegestaan, mits de diepte van dit ondergeschikte bouwdeel niet meer bedraagt dan 1 m en de oppervlakte niet meer dan 6 m².

9.2.4 Balkon

Het plaatsen van hekwerken op een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw is uitsluitend toegestaan, indien en voorzover het hekwerk als een afscheiding geldt voor een dakterras en indien het hekwerk niet hoger is dan 1,5 m.

9.2.5 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen "bouwvlak", met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage", waar een ondergrondse parkeergarage is toegestaan met een maximale diepte van 3,5 m beneden peil.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- gebruik van gebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat het gebruik dat in overeenstemming is met [9.1.2](#) geen strijdig gebruik is;
- gebruik van ruimten binnen de woning of aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor het uitoefenen van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- een horecabedrijf, met dien verstande dat het gebruik dat in overeenstemming is met [9.1.2](#) geen strijdig gebruik is;
- evenementen, behoudens na verlening van de omgevingsvergunning bedoeld in [27.2](#);
- een seksinrichting.

9.4 Afwijking van de gebruiksregels

9.4.1 Afwijking publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het afwijken van het bepaalde in [9.3](#) onder b, en toestaan dat een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- het vloeroppervlak aan bebouwing per bouwperceel dat hiervoor gebruikt wordt mag niet meer bedragen dan 1/3 deel van dat vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;
- het gebruik mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- de activiteiten die worden ontplooid mogen niet geluidzoneringsplichtig zijn;
- het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer;
- er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse;
- de activiteiten mogen niet vergunningplichtig zijn ingevolge artikel 2.1 lid 1 sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- er mogen geen reclame-uitingen (aan de woning) worden aangebracht;
- degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.



Artikel 17 Wonen

[17.1 Bestemmingsomschrijving](#) | [17.2 Bouwregels](#) | [17.3 Afwijken van de bouwregels](#) | [17.4 Specifieke gebruiksregels](#) | [17.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1 Algemeen

De voor [Wonen](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. bijzondere woongebouwen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" een ondergrondse parkeergarage;
- e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-gemeentelijk monument" en "specifieke bouwaanduiding-rijksmonument", het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, tuinen, erven, groenvoorziening, parkeervoorzieningen, paden e.d. en overeenkomstig de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving zoals deze is opgenomen in [17.1.2](#).

17.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in [17.1.1](#).

a Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Gebruik van ruimten binnen de woning en/of aan-/uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een niet-publieksgerichte verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. het vloeroppervlak aan bebouwing per bouwperceel dat hiervoor gebruikt wordt mag niet meer bedragen dan 1/3 deel van dat vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;
2. het gebruik mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
3. de activiteiten die worden ontplooid mogen niet geluidzoneringsplichtig zijn;
4. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer;
5. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse;
6. de activiteiten mogen niet vergunningplichtig zijn ingevolge artikel 2.1 lid 1 sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
7. er mogen geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden anders dan ondergeschikt en ten dienste van het aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
8. er mogen geen reclame-uitingen (aan de woning) worden aangebracht;
9. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.

b Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in [17.5.2](#) kan het bevoegd gezag het gebruik van ruimten binnen de woning en/of aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, toestaan.

c Maatschappelijk

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" is een praktijkruimte toegestaan.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming, zoals hoofdgebouwen in de vorm van woningen en aanbouwen en aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen.

17.2.2 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. voor de bouwwijze van woningen geldt het volgende:
 1. ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding "twee-aaneen" zijn uitsluitend twee aaneengebouwde woningen toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd" zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
 4. ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
 5. ter plaatse van een combinatie van de onder 1 tot en met 5 genoemde aanduidingen zijn uitsluitend de bijbehorende, onder 1 tot en met 5 genoemde, bouwwijzen toegestaan;



- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" is aangegeven;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte (m)" is aangegeven;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a zijn overschrijdingen van het "bouwvlak" door ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons en overstekken, toegestaan, mits de diepte van dit ondergeschikte bouwdeel niet meer bedraagt dan 1 m en de oppervlakte niet meer dan 6 m²;
- f. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is aangegeven;
- g. de hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding "kap" dienen voorzien te zijn van een kap met een dakhelling van tenminste 30° en ten hoogste 65°.

17.2.3 Aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen

Voor de aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. de aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" en de aanduiding "bijgebouwen";
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning of het woongebouw, met een maximale hoogte van 4 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- d. aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mogen tot in de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden of op minimaal 1 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens; met dien verstande dat in hoeksituaties gebouwen uitsluitend op een afstand van minimaal 1 m van de zijdelingse perceelsgrens mogen worden gesitueerd;
- e. de bebouwde oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 80 m², met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" met niet meer dan 50% mogen worden bebouwd;
- f. voor zover aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gelegen en zijn aangeduid met de aanduiding "bijgebouwen" telt de bebouwde oppervlakte van deze bijgebouwen niet mee bij de bepaling van de bebouwde oppervlakte als bedoeld onder e.

17.2.4 Vrijstaande bijgebouwen

Voor vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. vrijstaande bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" worden gesitueerd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

17.2.5 Balkon

Het plaatsen van hekwerken op een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw is uitsluitend toegestaan indien het bevoegd gezag een omgevingsvergunning als bedoeld in [17.3.5](#) verlenen.

17.2.6 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het voorgaande geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, het volgende:

- a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

17.2.7 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen "bouwvlak" en "bijgebouwen". In afwijking van het voorgaande is ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" een ondergrondse parkeergarage toegestaan met een maximale diepte van 3,5 m beneden peil.

17.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet ter plaatse van de aanduidingen "bouwvlak" en "bijgebouwen" zijn gelegen, mag niet meer bedragen dan 1 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduidingen "bouwvlak" en "bijgebouwen" mag niet meer bedragen dan 2 m.

17.2.9 Kade- en vestingmuur

In afwijking en ter aanvulling van het bepaalde in [17.2.1](#) en [17.2.8](#), is ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-kademuur" een muur met al dan niet een waterkerende functie toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m, gemeten vanaf het hoogste punt van het aangrenzende maaiveld.



17.2.10 Onderdoorgang

In afwijking van het bepaalde in 17.2 dient ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" de bestaande onderdoorgang in stand te worden gelaten.

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Afwijking aan- en/of uitbouw

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van het bepaalde in [17.2.3](#) onder a, teneinde de situering van aan- en/of uitbouwen buiten de aanduidingen "bouwvlak" en "bijgebouwen" toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarde:

- de uitbreiding mag plaatsvinden over 50% van de breedte van de voorgevel;
- de diepte van de uitbreiding maximaal 1,5 m mag bedragen;
- de goot- en bouwhoogte van de aan- en/of uitbouw mag niet meer bedragen dan 3 respectievelijk 4 m;
- na realisering een minimale diepte van de voortuin – gemeten van de voorgevel tot aan de openbare weg – van 2 m overblijft;
- de uitbreiding niet tot gevolg mag hebben dat meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd.

17.3.2 Afwijking goot- en bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van het bepaalde in [17.2.2](#) onder c teneinde de maximale goot- en bouwhoogte te vergroten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarde:

- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 m;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- de stedenbouwkundige kwaliteit wordt niet onevenredig aangetast; dit heeft betrekking op:
 - een goede verhouding tussen bouwmassa en kapvorm;
 - de samenhang tussen bebouwing;
 - de hoogtedifferentiatie;
- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

17.3.3 Afwijking bouwen buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van het bepaalde in [17.2.2](#) onder a, teneinde uitbreidingen van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- het bouwvlak mag niet meer dan 3 m worden overschreden, met dien verstande dat de grens van het bouwvlak aan de zijde van de voorgevel niet mag worden overschreden;
- de stedenbouwkundige kwaliteit wordt niet onevenredig aangetast; dit heeft betrekking op:
 - een goede verhouding tussen bouwmassa en kapvorm;
 - de samenhang tussen bebouwing;
 - de hoogtedifferentiatie;
- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

17.3.4 Afwijking maatvoering

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van de maatvoering zoals opgenomen in lid [17.2](#), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de afwijking mag niet meer bedragen dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- de stedenbouwkundige kwaliteit wordt niet onevenredig aangetast; dit heeft betrekking op:
 - een goede verhouding tussen bouwmassa en kapvorm;
 - de samenhang tussen bebouwing;
 - de hoogtedifferentiatie;
- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- er is geen sprake van samenloop met andere afwijkingen genoemd in [17.3](#).

17.3.5 Afwijking balkon

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning als bedoeld in [17.2.5](#) verlenen indien:

- de aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw op een afstand van minimaal 1 m van een perceelsgrens is gesitueerd;
- het hekwerk als een afscheiding geldt voor een dakterras;
- het hekwerk niet hoger is dan 1,2 m gemeten vanaf de bovenkant van de balkonvloer.

17.3.6 Afwijking kapvorm

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van het bepaalde in lid [17.2.2](#) onder g, teneinde een andere kapvorm danwel dakhelling toe te staan, mits er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het bebouwingspatroon en van de cultuurhistorische waarden van de monumenten en beeldbepalende panden.



17.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. gebruik van ruimten binnen de woning of aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor het uitoefenen van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. evenementen, behoudens na verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in [27.2](#);
- d. een seksinrichting.

17.5 Afwijken van de gebruiksregels

17.5.1 Afwijking mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het afwijken van het bepaalde in [17.4](#) onder a en toestaan dat een bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. aangetoond wordt dat inwoning in het hoofdgebouw of aan-, uit- of aangebouwd bijgebouw redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
- b. de zorgvraag dient afgeleid te kunnen worden uit een indicatie in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. er wordt rekening gehouden met de milieuhygiënische aspecten (geur, geluid, veiligheid);
- e. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, met een maximale bebouwde oppervlakte van 80 m². Overschrijding van deze maximale oppervlakte is slechts toegestaan indien de tijdelijke woonvoorziening in een bestaand gebouw wordt gesitueerd en de noodzaak voor overschrijding van de maximale oppervlakte voortvloeit uit het advies van de onafhankelijke deskundig instantie;
- f. de afhankelijke woonruimte wordt gerealiseerd in een bestaand bijgebouw dat op maximaal 20 m afstand is gelegen van de achtergevel van het hoofdgebouw.
- g. afwijking van het bepaalde onder f is slechts mogelijk indien er op het erf en achter de voorgevel van het hoofdgebouw sprake is van reeds aanwezige bijgebouwen die zonder ingrijpende verbouwingen geschikt kunnen worden gemaakt voor het bieden van mantelzorg. In het geval sprake is van nieuwbouw mag de afstand tot de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 10 m;

Het bevoegd gezag trekt bovengenoemde omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de vergunning aanwezige noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

17.5.2 Afwijking publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het afwijken van het bepaalde in [17.4](#) onder b, en toestaan dat een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het vloeroppervlak aan bebouwing per bouwperceel dat hiervoor gebruikt wordt mag niet meer bedragen dan 1/3 deel van dat vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;
- b. het gebruik mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. de activiteiten die worden ontplooid mogen niet geluidzoneringsplichtig zijn;
- d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer;
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse;
- f. de activiteiten mogen niet vergunningplichtig zijn ingevolge artikel 2.1 lid 1 sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- g. er mogen geen reclame-uitingen (aan de woning) worden aangebracht;
- h. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.



Artikel 13 Maatschappelijk

[13.1 Bestemmingsomschrijving](#) | [13.2 Bouwregels](#) | [13.3 Afwijken van de bouwregels](#) | [13.4 Specifieke gebruiksregels](#)

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1 Algemeen

De voor [Maatschappelijk](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. museum;
- c. bedrijfswoningen;
- d. wonen;
- e. kantoor;
- f. (zorg)begeleid wonen;
- g. parken;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-gemeentelijk monument" en "specifieke bouwaanduiding-rijksmonument", het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden e.d. en overeenkomstig het bepaalde in de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving zoals deze is opgenomen in [13.1.2](#).

13.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering van het bepaalde in [13.1.1](#) opgenomen.

a Museum

Ter plaatse van de aanduiding "museum" is een museum toegestaan.

b Bedrijfswoning

Een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning". Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is aangegeven.

c Wonen

Wonen is, met uitzondering van bedrijfswoningen als bedoeld in b, uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "wonen".

d Kantoor

Een kantoor is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kantoor'.

e (zorg)begeleid wonen

uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "zorgwoning" is het (zorg)begeleid wonen toegestaan.

f Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de (zorg)woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het vloeroppervlak aan bebouwing per bouwperceel dat hiervoor gebruikt wordt mag niet meer bedragen dan 1/3 deel van dat vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;
2. het gebruik mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
3. de activiteiten die worden ontplooid mogen niet geluidzoneringsplichtig zijn;
4. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer;
5. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse;
6. de activiteiten mogen niet vergunningplichtig zijn ingevolge artikel 2.1 lid 1 sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
7. er mogen geen reclame-uitingen (aan de woning) worden aangebracht;
8. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

13.2.2 Situering

Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".



13.2.3 Gebouwen

Voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding "bouwwlak" gelden de volgende regels:

- de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" is aangegeven, met uitzondering van de bestaande kerktoren. Hiervoor geldt de bestaande bouwhoogte;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" is aangegeven;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte (m)" is aangegeven;
- in afwijking van het bepaalde onder [13.2.2](#) zijn overschrijdingen van het bouwwlak door ondergeschikte bouwdeelen, zoals balkons en overstekken, toegestaan, mits de diepte van dit ondergeschikte bouwdeel niet meer bedraagt dan 1 m en de oppervlakte niet meer dan 6 m²;
- de bestaande mariakapel ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-kapel" is toegestaan.

13.2.4 Bebouwingspercentage

Voorzover een aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" is opgenomen, mag ter plaatse van deze aanduiding en per bouwperceel het bebouwingspercentage zoals dit is aangegeven, niet worden overschreden.

13.2.5 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van gerealiseerde gebouwen.

13.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 m hoog mogen zijn;
- de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

13.2.7 Onderdoorgang

In afwijking van het bepaalde in 12.2 dient ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" de bestaande onderdoorgang in stand te worden gelaten.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Afwijking maatvoering

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het afwijken van de maatvoering zoals opgenomen in lid [13.2](#), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de omgevingsvergunning mag niet meer bedragen dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- de stedenbouwkundige kwaliteit wordt niet onevenredig aangetast; dit heeft betrekking op:
 - een goede verhouding tussen bouwmassa en kapvorm;
 - de samenhang tussen bebouwing;
 - de hoogtedifferentiatie;
- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- er is geen sprake van samenloop met het bepaalde in [13.3.2](#).

13.3.2 Afwijking bouwen buiten bouwwlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het afwijken van het bepaalde in [13.2.2](#), teneinde uitbreidingen van het hoofdgebouw buiten het bouwwlak toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- het bouwwlak mag niet meer dan 3 m worden overschreden, met dien verstande dat de grens van het bouwwlak aan de zijde van de voorgevel niet mag worden overschreden;
- de stedenbouwkundige kwaliteit wordt niet onevenredig aangetast; dit heeft betrekking op:
 - een goede verhouding tussen bouwmassa en kapvorm;
 - de samenhang tussen bebouwing;
 - de hoogtedifferentiatie;
- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding is gewaarborgd;
- op het perceel is voldoende parkeer-, laad- en losruimte aanwezig.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- gebruik van ruimten binnen de woning of aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor het uitoefenen van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- evenementen, behoudens na verlening van de ontheffing bedoeld in [27.2](#);
- een seksinrichting.



Artikel 3 Bedrijf

[3.1 Bestemmingsomschrijving](#) | [3.2 Bouwregels](#) | [3.3 Afwijken van de bouwregels](#) | [3.4 Specifieke gebruiksregels](#) | [3.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor [Bedrijf](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. bedrijfswoningen;
- c. waterhuishoudkundige doeleinden;

met bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, e.d. en conform de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving zoals deze is opgenomen in [3.1.2](#).

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering van het bepaalde in [3.1.1](#) opgenomen.

a Toegestane bedrijven

Voor bedrijven geldt het volgende:

1. binnen deze bestemming zijn uitsluitend bedrijven toegestaan voorzover deze voorkomen in categorie 1 van de als bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, alsmede vergelijkbare bedrijven na afwijking op grond van [3.5.3](#);
2. in afwijking van het bepaalde onder 1 zijn ter plaatse van de onderstaande aanduidingen de bijbehorende bedrijven toegestaan:
 - a. "nutsbedrijf": een nutsbedrijf;
 - b. "specifieke vorm van bedrijf-garagebedrijf": een garagebedrijf;
 - c. "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg" de verkoop van motorbrandstoffen met uitzondering van de verkoop van lpg;
 - d. in aanvulling op het bepaalde onder c is ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg" eveneens detailhandel toegestaan met dien verstande dat de bruto-vloeroppervlakte die ten behoeve van detailhandel in gebruik is niet meer mag bedragen dan 60 m²;
 - e. "specifieke vorm van bedrijf-scheepswerf": een scheepswerf en de overige bestaande bedrijfsmatige activiteiten.

b Bedrijfswoning

Per bestemmingsvlak is één bedrijfswoning toegestaan.

c Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het vloeroppervlak aan bebouwing per bouwperceel dat hiervoor gebruikt wordt mag niet meer bedragen dan 1/3 deel van dat vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;
2. het gebruik mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
3. de activiteiten die worden ontplooid mogen niet geluidzoneringsplichtig zijn;
4. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer;
5. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse;
6. de activiteiten mogen niet vergunningplichtig zijn ingevolge artikel 2.1 lid 1 sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
7. er mogen geen reclame-uitingen (aan de woning) worden aangebracht;
8. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Situering

Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

3.2.3 Gebouwen

Voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" gelden de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" staat aangegeven;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m)" is aangegeven;



- c. in afwijking van het gestelde onder a mag de bouwhoogte van een bedrijfswoning niet meer bedragen dan 10 m;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- e. in aanvulling op of in afwijking van het bepaalde onder c en d geldt ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf-scheepswerf" het volgende:
 1. de bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen "bedrijfswoning";
 2. het gestelde onder c is niet van toepassing;
 3. in afwijking van het bepaalde onder d mag de inhoud van een bedrijfswoning niet kleiner zijn dan 300 m³ en niet groter dan 600 m³.

3.2.4 Bijgebouwen

In afwijking van het gestelde in [3.2.2](#) en [3.2.3](#) zijn ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" gebouwen toegestaan die voldoen aan de volgende regels:

- a. uitsluitend zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen behorend bij een hoofdgebouw, toegestaan;
- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning of het woongebouw, met een maximale hoogte van 4 m;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- c. voor de bebouwde oppervlakte geldt per bouwperceel dat deze niet meer mag bedragen dan 80 m², met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" met niet meer dan 50% mogen worden bebouwd;
- d. aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mogen tot in de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden of op minimaal 1 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens; met dien verstande dat in hoeksituaties gebouwen uitsluitend op een afstand van minimaal 1 m van de zijdelingse perceelsgrens mogen worden gesitueerd.

3.2.5 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

3.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 m hoog mogen zijn;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. in aanvulling op of in afwijking van het gestelde onder a en b geldt ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf-scheepswerf" het volgende:
 1. de hoogte van een kraan mag niet meer bedragen dan 35 m;
 2. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-erfafscheiding" mag de hoogte van een erfafscheiding niet meer bedragen dan 3,5 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijking maatvoering

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van de maatvoering zoals opgenomen in lid [3.2](#), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de omgevingsvergunning mag niet meer bedragen dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit wordt niet onevenredig aangetast; dit heeft betrekking op:
 1. een goede verhouding tussen bouwmassa en kapvorm;
 2. de samenhang tussen bebouwing;
 3. de hoogtedifferentiatie;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. er is geen sprake van samenloop met het bepaalde in [3.3.2](#).

3.3.2 Afwijking bouwen buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van het bepaalde in [3.2.2](#) teneinde uitbreidingen van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwvlak mag met niet meer dan 3 m worden overschreden, met dien verstande dat de grens van het bouwvlak aan de zijde van de voorgevel niet mag worden overschreden;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit wordt niet onevenredig aangetast; dit heeft betrekking op:
 1. een goede verhouding tussen bouwmassa en kapvorm;
 2. de samenhang tussen bebouwing;
 3. de hoogtedifferentiatie;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding is gewaarborgd;
- e. op het perceel is voldoende parkeer-, laad- en losruimte aanwezig.



3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- het gebruik van gebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte met uitzondering van de bestaande bedrijfswoningen;
- gebruik van ruimten binnen de woning of aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor het uitoefenen van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- evenementen, behoudens na verlening van de omgevingsvergunning bedoeld in [27.2](#);
- een seksinrichting.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijking mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van het bepaalde in [3.4](#) onder a en toestaan dat een gebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- aangetoond wordt dat inwoning in de bedrijfswoning of aan-, uit- of aangebouwd bijgebouw redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
- de zorgvraag dient afgeleid te kunnen worden uit een indicatie in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- er wordt rekening gehouden met de milieuhygiënische aspecten (geur, geluid, veiligheid);
- de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane gebouwen, met een maximale bebouwde oppervlakte van 80 m². Overschrijding van deze maximale oppervlakte is slechts toegestaan indien de tijdelijke woonvoorziening in een bestaand gebouw wordt gesitueerd en de noodzaak voor overschrijding van de maximale oppervlakte voortvloeit uit het advies van de onafhankelijke deskundig instantie;
- de afhankelijke woonruimte wordt gerealiseerd in een bestaand gebouw dat op maximaal 20 m afstand is gelegen van de achtergevel van de bedrijfswoning;
- afwijking van het bepaalde onder f is slechts mogelijk indien er op het erf en achter de voorgevel van de bedrijfswoning sprake is van reeds aanwezige bijgebouwen die zonder ingrijpende verbouwingen geschikt kunnen worden gemaakt voor het bieden van mantelzorg. In het geval sprake is van nieuwbouw mag de afstand tot de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 10 m;

Het bevoegd gezag trekt bovengenoemde omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de vergunning aanwezige noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

3.5.2 Afwijking publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van het bepaalde in [3.4](#) onder b, en toestaan dat een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- het vloeroppervlak aan bebouwing per bouwperceel dat hiervoor gebruikt wordt mag niet meer bedragen dan 1/3 deel van dat vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;
- het gebruik mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- de activiteiten die worden ontplooid mogen niet geluidzoneringsplichtig zijn;
- het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer;
- er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse;
- de activiteiten mogen niet vergunningplichtig zijn ingevolge artikel 2.1 lid 1 sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- er mogen geen reclame-uitingen (aan de woning) worden aangebracht;
- degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.

3.5.3 Afwijking Staat van bedrijfsactiviteiten - lijst en categorie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van het bepaalde in [3.1.2](#) onder a teneinde bedrijven toe te staan, die niet zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, danwel bedrijven in een hogere categorie dan maximaal is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden, rekening houdend met de rustige woonomgeving:

- het bedrijf qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen is met de toegestane bedrijfsactiviteiten. Omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige;
- het betreft geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- buitenopslag is niet toegestaan.

3.5.4 Afwijking bedrijfswoning scheepswerf

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van het bepaalde in [3.1.2](#) onder b, teneinde ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf-scheepswerf" in totaal twee bedrijfswoningen toe te staan, mits:

- er een bedrijfseconomische noodzaak moet zijn voor de extra bedrijfswoning;
- de inhoud van de bedrijfswoning niet kleiner is dan 300 m³ en niet groter dan 600 m³;
- de bedrijfswoning past binnen het bestaande bouwvlak.



Artikel 10 Groen

[10.1 Bestemmingsomschrijving](#) | [10.2 Bouwregels](#) | [10.3 Afwijken van de bouwregels](#) | [10.4 Specifieke gebruiksregels](#) | [10.5 Afwijken van de gebruiksregels](#) | [10.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden](#)

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Algemeen

De voor [Groen](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen;
- b. paden;
- c. sport-, spel- en speelvoorzieningen;
- d. ijsbaan;
- e. beeldende kunstwerken;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. bestaande in- en uitritten;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. tuin;
- j. jongerenontmoetingsplaats;
- k. standplaatsen voor kramen en stallen;
- l. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "begraafplaats", een begraafplaats;
- m. het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden";

één en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving zoals deze is opgenomen in [10.1.2](#).

10.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering van het bepaalde in [10.1.1](#) opgenomen.

a Tuinen

Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor een tuin is uitsluitend toegestaan nadat een omgevingsvergunning als bedoeld in [10.5](#) is verleend.

b Jongerenontmoetingsplaats

Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor een jongerenontmoetingsplaats is uitsluitend toegestaan nadat een omgevingsvergunning als bedoeld in [27.1](#) is verleend.

c Ijsbaan

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan' is een ijsbaan, met ondersteunende en aan de ijsbaan ondergeschikte voorzieningen, toegestaan.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede nutsgebouwtjes die ten dienste staan van deze bestemming.

10.2.2 Nutsgebouwtjes

Voor het bouwen van nutsgebouwtjes gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5 m;
- c. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m².

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

10.2.4 Kade- en vestingmuur

In afwijking en ter aanvulling van het bepaalde in [10.2.1](#) en [10.2.3](#), is ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-kademuur" een muur met al dan niet een waterkerende functie toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m, gemeten vanaf het hoogste punt van het aangrenzende maaiveld.



10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijking maatvoering

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van de maatvoering zoals opgenomen in lid [10.2](#), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de omgevingsvergunning mag niet meer bedragen dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit wordt niet onevenredig aangetast; dit heeft betrekking op:
 1. de samenhang tussen bebouwing;
 2. de hoogte-differentiatie.
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. evenementen, behoudens na verlening van de omgevingsvergunning bedoeld in [27.2](#);
- b. een seksinrichting.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking als bedoeld in [10.1.2](#) onder [a](#) teneinde het gebruik van de gronden ten behoeve van een tuin toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het belang van de verkeersveiligheid;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de belangen van derden.

10.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.6.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden", de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, anders dan ten behoeve van het langzaam verkeer;
- b. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het vellen of rooien van diepwortelende beplantingen of bomen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen of bomen.

10.6.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het in [10.6.1](#) vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer, gebruik en onderhoud;
- b. werken en/of werkzaamheden welke zijn aangevangen dan wel in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan.

10.6.3 Verlening

De in [10.6.1](#) genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en voorzover door de werken en werkzaamheden geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Ten behoeve van deze afweging wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de gemeentelijke Monumentencommissie.



Artikel 14 Verkeer

[14.1 Bestemmingsomschrijving](#) | [14.2 Bouwregels](#) | [14.3 Afwijken van de bouwregels](#) | [14.4 Specifieke gebruiksregels](#) | [14.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Algemeen

De voor [Verkeer](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. tuinen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. beeldende kunstwerken;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. jongerenontmoetingsplaats;
- j. standplaatsen voor kramen en stallen;

één en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals ondergrondse retentievoorzieningen en overeenkomstig het bepaalde in de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving zoals deze is opgenomen in [14.1.2](#).

14.1.2 Nadere detaillering

In het onderstaande is een nadere detaillering van het bepaalde in [14.1.1](#) opgenomen.

a Tuinen

Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor een tuin is uitsluitend toegestaan nadat een omgevingsvergunning als bedoeld in [14.5](#) is verleend.

b Jongerenontmoetingsplaats

Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor een jongerenontmoetingsplaats is uitsluitend toegestaan nadat een omgevingsvergunning als bedoeld in [27.1](#) is verleend.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan die ten dienste van deze bestemming staan.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Afwijking maatvoering

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van de maatvoering zoals opgenomen in lid [14.2](#), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de afwijking mag niet meer bedragen dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit wordt niet onevenredig aangetast; dit heeft betrekking op:
 1. een goede verhouding tussen bouwmassa en kapvorm;
 2. de samenhang tussen bebouwing;
 3. de hoogtedifferentiatie;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

14.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. evenementen, behoudens na verlening van de ontheffing bedoeld in [27.2](#);
- b. een seksinrichting.

14.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in [14.1.2](#) onder [a](#) teneinde het gebruik van de gronden ten behoeve van een tuin toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het belang van de verkeersveiligheid;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de belangen van derden.

