

Besluit raad

Agendapunt

10

Onderwerp

vaststelling bestemmingsplan 'Valbrugweg 4 en 6 te 't Veld'

De gemeenteraad van Hollands Kroon

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 mei 2013

Besluit:

met inachtneming van amendement A 2013 17 CDA, VVD, PVDA, in afwijking van het voorstel:

1. Het bestemmingsplan Valbrugweg 4 en 6 te 't Veld gewijzigd vast te stellen overeenkomstig:
 - a. amendement A 2013 17;
 - b. de "Notitie zienswijzen en ambtelijke wijzigingen", met dien verstande dat de beantwoording van zienswijzen als gevolg van de geamendeerde onderdelen gewijzigd wordt;
2. de "Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon" in het bestemmingsplan te verwerken;
3. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
4. het bestemmingsplan "Valbrugweg 4 en 6 te 't Veld", als vervat in de dataset met planidentificatie NL.IMRO.1911.BPBGNDrphz001-va01, met de aangegeven wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, vast te stellen overeenkomstig onderdeel 1 van dit besluit.

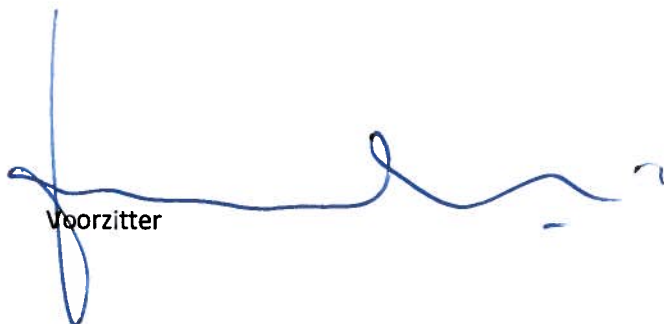
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 juni 2013.

De raad voornoemd,

Griffier



Voorzitter



Voorstel raad

Onderwerp

vaststelling bestemmingsplan 'Valbrugweg 4 en 6 te 't Veld'

Portefeuillehouder

L.A.C. Franken

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Vergadering van

27 juni 2013

Nummer

10

Voorstel

1. de ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren en ten aanzien van de ingediende zienswijze te beslissen conform de 'Notitie zienswijzen en ambtelijke wijzigingen';
2. de voorgestelde wijzigingen te verwerken conform de 'Notitie zienswijzen en ambtelijke wijzigingen';
3. de 'Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon' in het bestemmingsplan te verwerken;
4. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
5. het bestemmingsplan 'Valbrugweg 4 en 6 te 't Veld', als vervat in de dataset met planidentificatie NL.IMRO.1911.BPBGNDrphz001-va01, met de aangegeven wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, vast te stellen.

Wettelijke grondslag

artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

Voorgeschiedenis en korte toelichting

Het ontwerpbestemmingsplan 'Valbrugweg 4 en 6 te 't Veld' heeft van 7 februari 2013 tot en met 20 maart 2013 ter inzage gelegen. Op het plan is één zienswijze binnengekomen.

De ontwikkeling betreft het planologisch-juridisch mogelijk maken van een nieuw bedrijfsgebouw voor de opslag van voertuigen en overig materieel en het herinrichten van bestaande functies om de logistiek van het bedrijf te verbeteren. Daarnaast zal de bestaande burgerwoning die naast het bedrijf ligt, Valbrugweg 4, deel gaan uitmaken van het agrarische bedrijf als tweede bedrijfswoning.

De ontwikkeling is niet meegenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied voormalige gemeente Niedorp'. Bij de vaststelling van dat bestemmingsplan wordt uw raad voorgesteld om de contour van het plangebied van het bestemmingsplan 'Valbrugweg 4 en 6 te 't Veld' hieruit te knippen.

Voorstel raad

Doel/gewenst resultaat

Het bestemmingsplan 'Valbrugweg 4 en 6 te 't Veld' ter vaststelling voorleggen aan uw raad.

Argumenten

1. Het vaststellen van het bestemmingsplan zorgt voor een actueel juridisch-planologisch kader voor het plangebied.
 2. Er wordt maatwerk geboden.
-

Financiële gevolgen en dekking

Op 4 oktober 2012 heeft de gemeente Hollands Kroon een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer afgesloten.

Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal dit via onze website, CTR de Polderbode en de Staatscourant bekend worden gemaakt. De indiener van de zienswijze zal schriftelijk geïnformeerd worden over de reactie hierop.

Bijlagen

Het formele digitale exemplaar van het ontwerpbestemmingsplan 'Valbrugweg 4 en 6 te 't Veld' is <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.1911.BPBGNDrphz001-on01> in te zien;

1. notitie zienswijzen en ambtelijke wijzigingen;
 2. regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon (24 januari 2013)
-

Burgemeester en wethouders van gemeente Hollands Kroon,

Secretaris,

Burgemeester,

Notitie zienswijzen en ambtelijke wijzigingen

Bestemmingsplan Valbrugweg 4 en 6 te 't Veld

15 mei 2013

Inhoudsopgave

1	Aanleiding	3
1.1	Reacties	3
2	Zienswijze	4
2.1	Hartweg 9a in 't Veld	4
2.2	Overzicht aanpassingen naar aanleiding van de zienswijze	4
3	Ambtelijke wijzigingen	5

1 Aanleiding

Aan de Valbrugweg 6 in 't Veld bevindt zich het groente- en bloembollenverwerkingsbedrijf van Fa. A.S. de Boer & Zn. De eigenaren willen het bedrijf uitbreiden met een nieuw bedrijfsgebouw voor de opslag van voertuigen en het overige materieel. Naast deze uitbreiding is er ook sprake van een herinrichting van interne functies om de logistiek van het bedrijf te verbeteren. Daarnaast zal de bestaande burgerwoning die naast het bedrijf ligt, Valbrugweg 4, deel gaan uitmaken van het agrarische bedrijf als tweede bedrijfswoning. Vanwege de omvang van het bedrijf is het wenselijk dat er een tweede bedrijfswoning wordt gerealiseerd. Dit voorkomt bovendien dat het bedrijf in zijn functioneren beperkt wordt door de directe nabijheid van een burgerwoning. Om voornoemde redenen is het bestemmingsplan 'Valbrugweg 4 en 6 te 't Veld' opgesteld.

De gemeente heeft voor haar inwoners, belanghebbenden en instanties het bestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Deze totale termijn liep van 7 februari 2013 tot en met 20 maart 2013. Het ontwerpbestemmingsplan staat bekend onder de IMRO-code: NL.IMRO.1911.BPBGNDrphz001-on01.

Op het plan is één zienswijze binnengekomen. In de voorliggende reactienota hebben wij de binnengekomen zienswijze samengevat en geven wij onze reactie op deze zienswijze (hoofdstuk 2). De wijzigingen aan het plan die hieruit voortvloeien, zijn eveneens in hoofdstuk 2 opgenomen. In hoofdstuk 3 is beschreven welke ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd. Op 24 januari 2013 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon de notitie 'Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon' vastgesteld. Hierin wordt het beleid ten aanzien van bijbehorende bouwwerken voor een groot deel van de gemeente gelijk getrokken. Dit heeft ook geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan 'Valbrugweg 4 en 6 te 't Veld'.

1.1 Reacties

De volgende zienswijze is ontvangen:

Adres	Postcode	Plaats
Hartweg 9a	1735 EG	't Veld

De genoemde zienswijze is binnen de termijn van de tervisielegging ingediend en daarmee ontvankelijk.

2 Zienswijze

2.1 Hartweg 9a in 't Veld

Op 20 maart 2013 is er een zienswijze ingediend.

Opmerking

Indiener geeft aan dat op voorgaande tekeningen met betrekking tot dit plan, welke indiener in 2012 heeft ingezien, de bomensingel dichterbij de bebouwing aan stond. Wanneer de bomensingel dichterbij de bebouwing aan staat, behoudt indiener zijn vrije uitzicht. Dit uitzicht blijkt bij de eerdere taxatie van zijn woning waardebepalend. De waarde van de woning en ook het woonplezier zal verminderen, wanneer dit vrije wordt verminderd.

Reactie

Naar aanleiding van de zienswijze is de verbeelding enigszins aangepast, in die zin dat de beoogde beplantingsstrook in oostelijke richting, richting de bebouwing is verschoven. Op deze manier behoudt indiener zijn vrije uitzicht. Tevens is voorzien in een door de initiatiefnemer gewenste doorgang naar de westelijk van het bouwvlak gelegen landbouwgronden. Daarnaast is een regeling getroffen ten aanzien van het resterende gedeelte van het bouwvlak, ten westen van de nieuw gesitueerde beplantingsstrook. Dit deel van het bouwvlak kan, onder voorwaarden, benut worden na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid.

2.2 Overzicht aanpassingen naar aanleiding van de zienswijze

Toelichting	Wijziging/opmerking
Paragraaf 3.7	De inrichtingstekening is aangepast op de verschoven beplantingszone. Ook de toelichtende tekst is hierop aangepast.
Artikel	Wijziging/opmerking
Artikel 3.2 en 3.4	De regeling ten aanzien van de beplantingszone is aangepast aan de verplaatste zone, waarbij een regeling voor het deel van het bouwperceel dat ten westen van de nieuwe beplantingsstrook is gelegen, is opgenomen.
Verbeelding	Wijziging/opmerking
	De beplantingszone is in oostelijke richting, naar de bebouwing, verschoven. Tevens is voor het deel van het bouwperceel, dat ten westen van de nieuwe zone ligt, een aanduiding opgenomen ("specifieke bouwaanduiding - bouwen buiten bouwvlak (sba-bbb)").

3 Ambtelijke wijzigingen

Toelichting	Wijziging/opmerking
Hoofdstuk 4.2.3 en 6.3	Het nieuwe beleid uit de notitie 'Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon' is verwerkt in de toelichting.
Regels	Wijziging/opmerking
Artikelen 1, 2 en 3	Het nieuwe beleid uit de notitie 'Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon' is verwerkt in de planregels.
Artikel 3, lid 3.2, sub a, onder 4	De goothoogte van bedrijfsgebouwen is gewijzigd van 6 meter naar 7 meter. Deze vergroting is overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp.
Artikel 3, lid 3.4	Er is een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd om de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen te verhogen van 12 meter naar 14 meter, mits dit noodzakelijk is in verband met een goede bedrijfsvoering. Deze afwijkingsmogelijkheid is overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp.

Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon

vastgesteld door de gemeenteraad op 24 januari 2013

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Nadere toelichting bij toetsing	7
Artikel 1. Begrippen	9
Artikel 2. Wijze van meten	12
Artikel 3. Regeling ten aanzien van het gebied buiten de bebouwde kom	13
Artikel 4. Regeling ten aanzien van de bebouwde kom	17
Bijlage I. Lijst van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven	21
Bijlage II. Rekenvoorbeelden oppervlakte	22

Inleiding

Op 1 januari 2012 zijn de gemeenten Anna Paulowna, Niedorp, Wieringen en Wieringermeer gefuseerd tot de gemeente Hollands Kroon. De voormalige gemeenten hebben ieder verschillende regelingen ten aanzien van de bouw- en gebruiksregels van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen. Deze bouwwerken vallen allemaal onder het begrip “bijbehorend bouwwerk”.

In het “Plan van aanpak actualisatie bestemmingsplannen” (26 maart 2012) van de gemeente Hollands Kroon wordt op pagina 10 het volgende gesteld:

“Een logische eerste stap in het actualisatieproces is de afstemming van de regeling voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen. De vier oude gemeenten hebben op sommige punten afwijkende regelingen voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Deze verschillen dienen inzichtelijk en eenduidig gemaakt te worden. Dit wil niet zeggen dat er geen verschillen meer zullen bestaan, maar deze verschillen moeten vanuit ruimtelijk oogpunt gemotiveerd kunnen worden. Deze regeling kan in de lopende bestemmingsplannen geïmplementeerd worden en zal na 1 juli 2013 via een paraplubestemmingsplan ook in de overige bestemmingsplannen worden opgenomen. Tot dat moment kan het als toetsingskader dienen voor verzoeken om af te wijken van het bestemmingsplan.”

Uit bovenstaande wordt duidelijk dat de regeling zal worden opgenomen in de nieuwe ruimtelijke plannen. Daarnaast wordt de regeling als toetsingskader voor planologische afwijgingsprocedures ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1°, 2° en 3° Wabo gebruikt. De vigerende analoge, maar ook digitale ruimtelijke plannen die nog niet aan actualisatie toe zijn, worden in eerste instantie niet aangepast. In een later stadium kan de regeling in deze plannen worden meegenomen door middel van een actualisatie of door middel van een overkoepelende regeling (paraplubestemmingsplan). De noodzaak hiertoe zal – in tegenstelling tot het genoemde in het “Plan van aanpak actualisatie bestemmingsplannen” – in een later stadium beoordeeld worden.

De regeling heeft geen relatie met het vergunningsvrij bouwen, zoals dit in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) omschreven staat.

De regeling biedt geen mogelijkheden voor een situering van hoofdgebouwen, anders dan dat deze in de vigerende en nieuwe bestemmingsplannen bepaald is.

De regeling maakt een onderscheid tussen woningen binnen en buiten de bebouwde kom. In sommige bestemmingsplannen is dit onderscheid er niet, omdat de plangebieden van deze plannen zowel binnen als buiten de bebouwde kom liggen. Een goed voorbeeld hiervan is het bestemmingsplan “Wieringerwaard en Nieuwesluis”, vastgesteld door de raad van de (voormalige) gemeente Anna Paulowna op 28 november 2011. Bij afwijgingsprocedures is in de meeste gevallen eenvoudig te toetsen of het binnen of buiten de bebouwde kom is gelegen. Mochten vergelijkbare bestemmingsplannen, die zowel binnen als buiten de bebouwde kom zijn gelegen in de toekomst worden geactualiseerd, dan zal hier rekening mee moeten worden gehouden.

De regeling is niet van toepassing op:

1. Het plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied Wieringen 2002”:

Dit is het grondgebied van Wieringen dat gelegen is buiten de bebouwde kom. Voor het buitengebied van Wieringen gelden hoge cultuurhistorische waarden. In het bestemmingsplan dat het bestemmingsplan “Buitengebied Wieringen 2002” opvolgt, zal een

afweging worden gemaakt inzake de hoeveelheid toe te laten bebouwing in relatie tot het landschap van het voormalige eiland en de daarbij specifiek geldende belangen.

2. Het beschermde dorpsgezicht van Kolhorn:

Hier is maatwerk gewenst en er zal een beheersverordening voor dit grondgebied worden opgesteld.

3. Het beschermde dorpsgezicht van Barsingerhorn :

Hier is maatwerk gewenst en er zal een beheersverordening voor dit grondgebied worden opgesteld.

Figuur 1 biedt een overzicht van de bestaande bouwregels. Figuur 2 biedt een overzicht van de bestaande gebruiksregels. In beide figuren is uitgegaan van de meest recente bestemmingsplannen van de kernen en van de buitengebieden, al dan niet formeel in procedure.

Onderstaande gegevens (figuren 1 en 2) zijn afkomstig uit de volgende bestemmingsplannen van de voormalige gemeenten:

- Anna Paulowna:
 1. "Buitengebied 2006" (status: onherroepelijk);
 2. "Wieringerwaard en Nieuwesluis" (status: onherroepelijk);
- Niedorp:
 1. "Buitengebied Niedorp 2010" (status: voorontwerp);
 2. "Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel" (status: voorontwerp);
- Wieringen:
 1. "Buitengebied Wieringen 2002" (status: onherroepelijk);
 2. "Hippolytushoef" (status: vastgesteld);
- Wieringermeer:
 1. "Buitengebied Wieringermeer 2009" (status: vastgesteld);
 2. "Slootdorp 2009" (status: onherroepelijk).

Uit de figuren 1 en 2 blijkt dat er de nodige verschillen tussen de bouw- en gebruiksregels van de verschillende gemeenten zijn. De voormalige gemeenten hebben ieder een verschillend karakter, waardoor er de nodige verschillen in de regels zijn. Wieringen heeft hier de meest beperkende regeling. De regelingen van de andere voormalige gemeenten zijn een stuk ruimer.

Gemeente Hollands Kroon kiest ervoor een ruime regeling vast te stellen, die de nodige ruimte biedt voor bouw- en gebruiksregels. Inwoners krijgen binnen hetgeen dat als maximaal ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht de ruimte om hun bouw wensen en gebruikswensen te realiseren. Per aspect wordt hierbij uitgegaan van de meest soepele regeling van de oude gemeenten, mits deze op zichzelf én cumulatief geen afbreuk doet aan de totale regeling dan wel leidt tot onevenredige beperkingen c.q. belemmeringen voor omliggende percelen.

De regeling zal één op één worden opgenomen in de nieuwe bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. Ruimtelijke plannen die al in procedure zijn zullen hierop worden aangepast, voor zover dit mogelijk is.

Figuur 1: bouwregels aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

	Anna Paulowna (buitengebied)	Anna Paulowna (kernen)	Niedorp (buitengebied)	Niedorp (kernen)	Wieringen (buitengebied)	Wieringen (kernen)	Wieringermeer (buitengebied)	Wieringermeer (kernen)
Bouwhoogte (maximaal)	6 m	6 m	5,5 m (overkapping 3 m)	5,5 m (overkapping 3 m)	-	5 m (overkapping 3 m)	6 m (+ bij aan- en uitbouwen minimaal 1 m lager dan bouwhoogte van woning)	8 m (overkapping 3 m)
Goothoogte (maximaal)	3 m (of gelijk aan vloer 1 ^e verd.)	3 m	3 m (of max. 25 cm hoger dan vloer 1 ^e verd.)	3 m (of max. 25 cm hoger dan vloer 1 ^e verd.)	3 m / vrijstaand bijgebouw 2,5 m / aangebouwd bijgebouw ≤ onderste bouwlaag hoofdgebouw	Max. 25 cm hoger dan vloer 1 ^e verd. / vrijstaand bijgebouw 3 m)	3 m	3 m (of gelijk aan vloer 1 ^e verd.)
Dakhelling	minimaal 30°	-	-	-	-	-	Aan- en uitbouwen max. 60° / bijgebouwen en overkappingen tussen 18°-60°	-
Afstand tot (zijdelingse) perceelgrens (minimaal)	2 m	-	1 m	1 m	-	-	-	1 m (óf 0 m)
Oppervlakte (maximaal aantal vierkante meters)	75 m ²	70m ²	Tussen 50 en 150 m ² (afhankelijk van de perceels-grootte)	Tussen 50 en 150 m ² (afhankelijk van de perceels-grootte)	50 m ²	Tussen 40 en 75 m ²	105 m ² (waarvan 30 m ² aan-uitbouwen, 75 m ² bijgebouwen en overkappingen)	100 m ²
Oppervlakte (maximaal percentage)	40% van het bouwperceel (inclusief hoofdgebouw)	50% van het achter-erfgebied	50% van de oppervlakte van het bouwperceel	50% van de oppervlakte van het bouwperceel	-	60% van oppervlakte van hoofdgebouw / 50 % van het erf	50% van het bestemmingsvlak (in aanvulling op hoofdgebouw)	90% van oppervlakte van hoofdgebouw
Bebouwingsafstand achter voorgevelrooilijn (minimaal)	4 m	1 m	1 m	1 m	3 m	1 m	0 m (beperking geldt niet voor bijgebouwen en overkappingen)	2,5 m

Erkers toegestaan vóór voorgevel?	Ja, tot 1 m diep	Ja, tot 1 m diep	Ja, tot 1 m diep	Ja, tot 1 m diep	Ja, tot 1 m diep, ten hoogste 60% van breedte voorgevel	Ja, max. één erker, tot 1,5 m diep, ten hoogste 60% van breedte voorgevel	Nee	Ja, tot 1,5 m diep, ten hoogste 2/3 van breedte voorgevel
--	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	--	--	-----	---

Figuur 2: gebruiksregels aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

	Anna Paulowna (buiten- gebied)	Anna Paulowna (kernen)	Niedorp (buiten- gebied)	Niedorp (kernen)	Wieringen (buiten- gebied)	Wieringen (kernen)	Wieringer- meer (buiten- gebied)	Wieringer- meer (kernen)
Maximaal toegestane oppervlakte aan-huis- verbonden- beroep of bedrijf	30% van de oppervlakte van de woning, met een maximum van 120 m ²	50 m ²	40 m ² van de grondvloeroppervlakte van de bebouwing	40 m ² van de grondvloeroppervlakte van de bebouwing	-	30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen op het bouwperceel, met een maximum van 50 m ²	niet meer dan 1/3 deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen, met een maximum van 75 m ²	niet meer dan 1/3 deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen, met een maximum van 75 m ²
Mantelzorgwoning toegestaan?	Ja, bij afwijking	Ja, bij afwijking	Ja, bij afwijking. Max. 75 m ²	Ja, bij afwijking. Max. 75 m ²	-	-	Ja, bij afwijking	-
Mantelzorgwoning (extra, in afwijking van max. bebouwings- oppervlak)	-	-	Bij afwijking. Max. 60 m ²	Bij afwijking. Max. 60 m ²	-	-	-	-
Bed & breakfast? (+ max. aantal personen)	Bij afwijking, ongeschikt aan woonfunctie	2 kamers, ongeschikt aan woonfunctie, max 50 m ² en 20% van gezam. vloeroppervl.	7 bij afwijking	7 bij afwijking	10 bij aanduiding 'recreatief medegebruik'	4 bij afwijking	4 bij recht. 20 bij afwijking bij 'karakteristiek' of bij traditionele Wieringermeerboerderijen	-

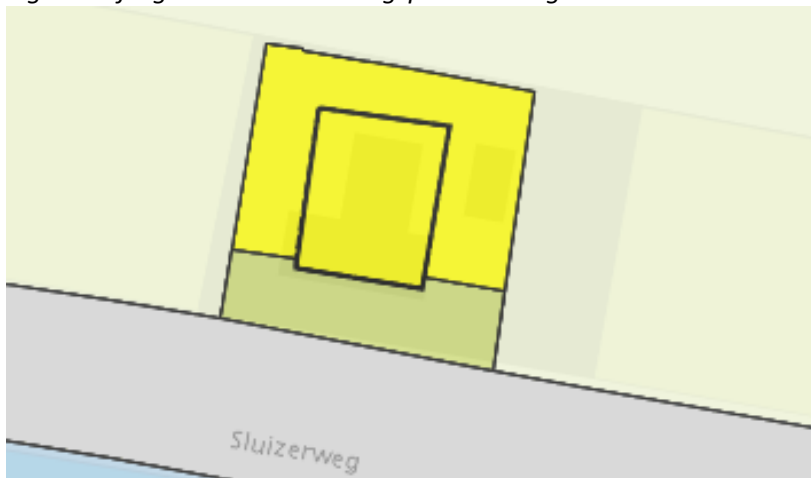
Nadere toelichting bij toetsing

In de bestemmingsplannen van de gemeente Hollands Kroon is in algemene zin sprake van vier verschillende manieren van het bestemmen van woonbestemmingen. Onderstaande figuren bieden hier een weergave van.

Het is hierbij van belang om duidelijke definities te hebben, zodat misverstanden in de toetsing kunnen worden voorkomen. Met name de definitie van het begrip “bouwperceel” is hierbij van belang.

bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten

Figuur 3: fragment “Bestemmingsplan Wieringerwaard en Nieuwesluis”:

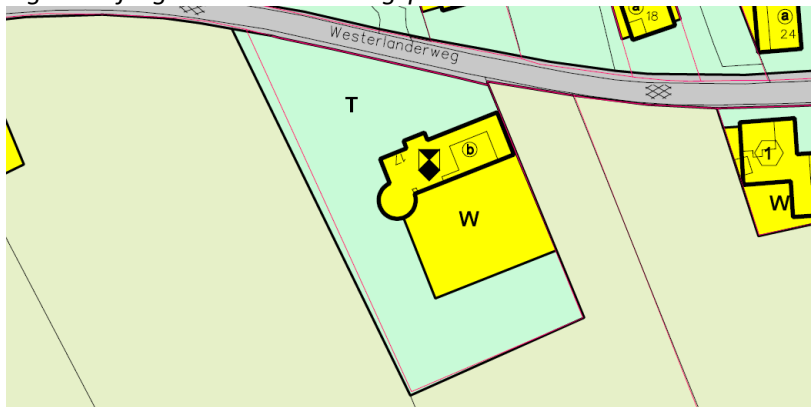


In figuur 3 is sprake van:

- een bestemming “Tuin” tot 1 meter achter de voorgevel;
- een bestemming “Wonen”;
- een bouwvlak ten behoeve van het hoofdgebouw.

Het bouwperceel komt hier overeen met de bestemmingen “Tuin” en “Wonen”.

Figuur 4: fragment “Bestemmingsplan Westerland”:



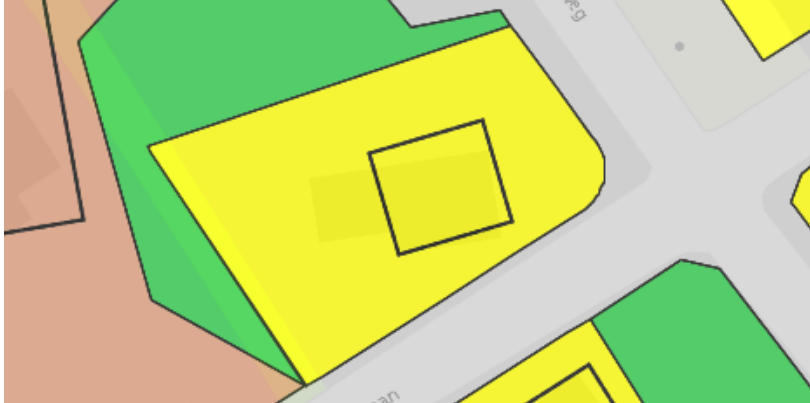
In figuur 4 is sprake van:

- een bestemming “Tuin” tot de voorgevel en op de delen van het perceel waar geen bebouwing toegestaan is;

- een bestemming “Wonen”;
- een bouwvlak ten behoeve van het hoofdgebouw;

Het bouwperceel komt hier overeen met de bestemming “Wonen”.

Figuur 5: fragment “Bestemmingsplan ‘t Veld, Oude Niedorp en Zijdewind – De Weel” (voorontwerp)



In figuur 5 is sprake van:

- een bestemming “Wonen” voor het gehele bouwperceel;
- een bouwvlak ten behoeve van het hoofdgebouw.

Het bouwperceel komt hier overeen met de bestemming “Wonen”.

Figuur 6: fragment “Bestemmingsplan Buitengebied Niedorp” (voorontwerp)



In figuur 6 is sprake van:

- een bestemming “Wonen” voor het gehele bouwperceel;
- het niet aanwezig zijn van bouwvlakken; hoofdgebouwen mogen hier niet dichterbij de bestemming “Verkeer” gerealiseerd worden dan de bestaande afstand.

Het bouwperceel komt hier overeen met de bestemming “Wonen”.

Conclusie

Er wordt van de definitie van “bouwperceel” uitgegaan, voor zolang er een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing in het bestemmingsplan is toegelaten. Een trend in het buitengebied is dat er stukken agrarische grond door particulieren worden gekocht en dat deze vervolgens bij de percelen worden gevoegd. Deze stukken grond hebben in een meerderheid van de gevallen de bestemming “Agrarisch”, mogen niet worden bebouwd, en maken dus géén onderdeel uit van de definitie “bouwperceel”.

Artikel 1. Begrippen

aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:

een in bijlage I genoemd dienstverlenend beroep of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw;

afhankelijke woonruimte:

woonruimte die een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

bed & breakfast:

een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch recreatieve activiteit. Onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

bestaand:

het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van deze beleidsregels aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, krachtens een bouw- of omgevingsvergunning dan wel vergunningsvrij was;

bijbehorend bouwwerk:

aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

dakoverstek:

een dak over een ruimte bij een gebouw, welke ruimte niet zodanig door wanden is omgeven, dat deze ruimte als deel uitmakend van het gebouw is aan te merken;

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

gebouw:

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

horecabedrijf:

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie;

mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

ondergeschikte detailhandel:

detailhandelsactiviteiten die aan te merken zijn als rechtstreeks voortvloeiend uit de bedrijfsactiviteiten van een niet-detailhandelsbedrijf en daaraan in bedrijfseconomisch en ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn;

overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

peil:

1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij aanvang van de bouw;
3. indien in of op het water wordt gebouwd het Normaal Amsterdams Peil (of een plaatselijk aan te houden waterpeil);

seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

voor erfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel(s) van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming, al dan niet noodzakelijk is.

Artikel 2. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bijbehorend bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- c. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bijbehorend bouwwerk.

De goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald door de hoogte van de goot aan de lage zijde van het dak, de bouwhoogte wordt bepaald door de hoogte van de hoge zijde van het dak.

Indien bijbehorende bouwwerken van een platte afdekking worden voorzien, geldt de maximale goothoogte als maximale hoogte.

Artikel 3. Regeling ten aanzien van het gebied buiten de bebouwde kom

3.1 Bouwregels

3.1.1

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

1. bijbehorende bouwwerken dienen op ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag één uitbouw vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
 - a. de diepte van de uitbouw mag ten hoogste 1,5 m bedragen;
 - b. de breedte van de uitbouw mag ten hoogste 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
 - c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt aangebouwd;
3. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de binnen het bestemmingsplan toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met:
 - a. 70 m² bij rijenwoningen, niet zijnde halfvrijstaande woningen;
 - b. 70 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen kleiner dan 500 m²;
 - c. 100 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m²;
 - d. 125 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 750 m²;
 - e. 150 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 1000 m²;
 - f. de bestaande oppervlakte indien deze meer is dan op grond van het bepaalde onder a t/m e is toegestaan;
4. het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen;
5. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen, dan wel niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw voor zover het aan- en uitbouwen betreft, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen indien deze meer is;
6. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
7. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 6 m bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
8. een dakoverstek mag ten hoogste 0,5 m bedragen;
9. ondergronds bouwen is niet toegestaan.

3.1.2

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.1.1. gelden voor stolpboerderijen en voor als karakteristiek aangeduide panden de volgende regels:

1. er mogen geen aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen worden gebouwd;
2. bijgebouwen en vrijstaande overkappingen dienen op ten minste 5 m achter de achtergevel te worden gebouwd, dan wel op de bestaande afstand indien deze minder is.

3.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;

- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

3.2.1

afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.1 lid 7 en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 8 m mag bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, mits:

1. de verhoging van de bouwhoogte niet leidt tot een onevenredige verslechtering van de bezonningssituatie van omliggende percelen;
2. de verhoging van de bouwhoogte niet zorgt voor een onevenredige inbreuk op de privacy bij omliggende percelen;
3. er vooraf een planschadeovereenkomst wordt ondertekend.

3.2.2

afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.2 lid 1 voor het bouwen van aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen, met dien verstande dat:

1. de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
2. de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping in het verlengde van de gevels van de stolp wordt gebouwd;
3. de dakhelling van de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping overeenkomstig de dakhelling van de stolp is;
4. voor het overige de bouwregels uit artikel 3.1.1 van overeenkomstige toepassing zijn.

3.3 Gebruiksregels

3.3.1

Aan-huis verbonden beroepen en bedrijven zijn in overeenstemming met de woonfunctie, mits:

1. niet meer dan 1/3 deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, met een maximum van 120 m², voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf wordt gebruikt;
2. alleen activiteiten mogen worden uitgevoerd die niet meldingsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving en die genoemd worden in de bijlage bij deze beleidsregels, dan wel naar aard en invloed daarmee gelijk te stellen zijn;
3. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
4. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
5. het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
6. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
7. er geen reclame-uitingen groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst met een maximum aantal van één, onder de voorwaarde dat deze niet verlicht mogen zijn;
8. degene die het aan-huis-verbonden beroep of de bedrijfsactiviteit uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
9. er geen activiteiten ten aanzien van een horecabedrijf of een seksinrichting worden uitgeoefend;
10. er geen detailhandel plaatsvindt, anders dan ondergeschikte detailhandel;
11. buitenopslag ten behoeve van de activiteit uitsluitend is toegestaan binnen de grenzen van het achtererfgebied.

3.3.2

Tot een gebruik in overeenstemming met de woonfunctie wordt mede gerekend het hobbymatig gebruik van bestaande gebouwen voor bed & breakfast voor maximaal 4 personen, met dien verstande dat:

1. er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan;
2. permanente bewoning niet is toegestaan;
3. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
4. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
5. het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
6. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, in strijd met de woonfunctie, wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van een woning voor recreatieve bewoning, met uitzondering van bestaande recreatieve bewoning;
- b. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte;
- d. het gebruik voor bed & breakfast voor meer dan 4 personen.

3.5 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

3.5.1

afwijken van het bepaalde in artikel 3.4 lid c en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk tijdelijk als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt, mits:

1. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
2. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte maximaal 70 m² bedraagt;
3. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
4. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg het gebruik als afhankelijke woonruimte ongedaan wordt gemaakt.

3.5.2

afwijken van het bepaalde in artikel 3.4 lid c en toestaan dat naast de in artikel 3.1.1 genoemde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken een tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning wordt gerealiseerd, mits:

1. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze noodzaak aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
2. de oppervlakte van de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning maximaal 70 m² bedraagt;

3. het in artikel 3.1.1. genoemde bebouwingspercentage in acht wordt genomen;
4. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
5. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning is verwijderd.

3.5.3

afwijken van het bepaalde in artikel 3.4 lid d en toestaan dat een bed & breakfast bedrijfsmatig wordt toegestaan voor maximaal 7 personen, met dien verstande dat:

1. er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan;
2. permanente bewoning niet is toegestaan;
3. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
4. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
5. het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
6. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt.

Artikel 4. Regeling ten aanzien van de bebouwde kom

4.1 Bouwregels

4.1.1

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

1. bijbehorende bouwwerken dienen op ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag één uitbouw vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
 - a. de diepte van de uitbouw mag ten hoogste 1,5 m bedragen;
 - b. de breedte van de uitbouw mag ten hoogste 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
 - c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt aangebouwd;
3. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de binnen het bestemmingsplan toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met:
 - a. 70 m² bij rijenwoningen, niet zijnde halfvrijstaande woningen;
 - b. 70 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen kleiner dan 500 m²;
 - c. 100 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m²;
 - d. 125 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 750 m²;
 - e. 150 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 1000 m²;
 - f. de bestaande oppervlakte indien deze meer is dan op grond van het bepaalde onder a t/m e is toegestaan;
4. het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen;
5. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen, dan wel niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw voor zover het aan- en uitbouwen betreft, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen indien deze meer is;
6. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
7. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 6 m bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
8. een dakoverstek mag ten hoogste 0,5 m bedragen;
9. ondergronds bouwen is niet toegestaan.

4.1.2

In afwijking van het bepaalde in artikel 4.1.1. gelden voor stolpboerderijen en voor als karakteristiek aangeduide panden de volgende regels:

1. er mogen geen aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen worden gebouwd;
2. bijgebouwen en vrijstaande overkappingen dienen op ten minste 5 m achter de achtergevel te worden gebouwd, dan wel op de bestaande afstand indien deze minder is.

4.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;

- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

4.2.1

afwijken van het bepaalde in artikel 4.1.1 lid 7 en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 8 m mag bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, mits:

1. de verhoging van de bouwhoogte niet leidt tot een onevenredige verslechtering van de bezonningssituatie van omliggende percelen;
2. de verhoging van de bouwhoogte niet zorgt voor een onevenredige inbreuk op de privacy bij omliggende percelen;
3. er vooraf een planschadeovereenkomst wordt ondertekend.

4.2.2

afwijken van het bepaalde in artikel 4.1.2 lid 1 voor het bouwen van aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen, met dien verstande dat:

1. de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
2. de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping in het verlengde van de gevels van de stolp wordt gebouwd;
3. de dakhelling van de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping overeenkomstig de dakhelling van de stolp is;
4. voor het overige de bouwregels uit artikel 4.1.1 van overeenkomstige toepassing zijn.

4.3 Gebruiksregels

4.3.1

Aan-huis verbonden beroepen en bedrijven zijn in overeenstemming met de woonfunctie, mits:

1. niet meer dan 1/3 deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, met een maximum van 75 m², voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf wordt gebruikt;
2. alleen activiteiten mogen worden uitgevoerd die niet meldingsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving en die genoemd worden in de bijlage bij deze beleidsregels, dan wel naar aard en invloed daarmee gelijk te stellen zijn;
3. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
4. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
5. het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk maken;
6. er geen reclame-uitingen groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst met een maximum aantal van één, onder de voorwaarde dat deze niet verlicht mogen zijn;
7. degene die het aan-huis-verbonden beroep of de bedrijfsactiviteit uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
8. er geen activiteiten ten aanzien van een horecabedrijf of een seksinrichting worden uitgeoefend;
9. er geen detailhandel plaatsvindt, anders dan ondergeschikte detailhandel;
10. buitenopslag ten behoeve van de activiteit niet is toegestaan.

4.3.2

Tot een gebruik in overeenstemming met de woonfunctie wordt mede gerekend het hobbymatig gebruik van bestaande gebouwen voor bed & breakfast voor maximaal 4 personen, met dien verstande dat:

1. er geen eigen kookegelegenheid is toegestaan;
2. permanente bewoning niet is toegestaan;
3. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
4. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
5. het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
6. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, in strijd met de woonfunctie, wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van een woning voor recreatieve bewoning, met uitzondering van bestaande recreatieve bewoning;
- b. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte.

4.5 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

4.5.1

afwijken van het bepaalde in artikel 4.4 lid c en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk tijdelijk als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt, mits:

1. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze noodzaak aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
2. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte maximaal 70 m² bedraagt;
3. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
4. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg het gebruik als afhankelijke woonruimte ongedaan wordt gemaakt.

4.5.2

afwijken van het bepaalde in artikel 4.4 lid c en toestaan dat naast de in artikel 4.1.1 genoemde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken een tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning wordt gerealiseerd, mits:

1. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze noodzaak aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
2. de oppervlakte van de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning maximaal 70 m² bedraagt;
3. het in artikel 4.1.1. genoemde bebouwingspercentage in acht wordt genomen;
4. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;

5. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning is verwijderd.

Bijlage I: lijst van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Lijst van aanvaardbare vormen van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven.

Aan-huis-verbonden beroepen

Accountant
 Belastingconsulent
 Psycholoog
 Lesgevend beroep
 Hypotheekadviseur
 Juridisch adviseur
 Assurantiebemiddelaar
 Verloskundige
 Logopedist
 Gerechtsdeurwaarder
 Diëtiste
 Organisatieadviseur
 Homeopaat
 Paragnost
 Architect
 Tekenbureau
 Grafisch ontwerper
 Kunstschilder
 Beeldhouwer
 Therapeut
 Raadgevend ingenieur
 Makelaar
 Huisarts
 Tandarts
 Dierenarts
 Notaris
 Advocaat
 Orthodontist
 Acupuncturist
 Fysiotherapeut
 Redacteur
 Tolk
 Tuinarchitect

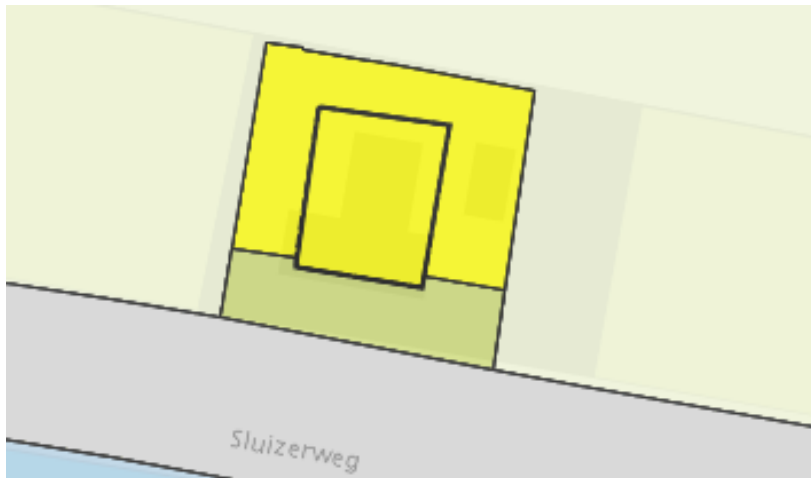
Aan-huis-verbonden bedrijven

Lijstenmaker
 Ateliers voor kunst
 Schoorsteenveger
 Glazenwasser
 Schoonmaker
 Kapsalon
 Pedicure
 Manicure
 Horlogemaker
 Fietsenmaker
 Timmerman
 Fotograaf
 Pottenbakker
 Reisbureau (kleinschalig)
 Hoedenmaker
 Naaister
 Nagelstudio
 Autorijschool
 Metselaar
 Stukadoor
 Loodgieter
 Elektricien
 Koeriersdienst
 Schilder
 Schoonheidsspecialist
 Bloemschikker
 Computerservice
 TV/radio reparateur
 Web design
 Binderij
 Vervaardigen van sierraden
 Webwinkel (zonder toonbankfunctie)

Deze lijst is niet limitatief. Voor beide categorieën geldt dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroeps-/bedrijfsmatige activiteit, dat, met behoud van de woonfunctie (zie toetsingscriteria) kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of een bijbehorend bouwwerk bestemd voor woondoeleinden.

Bijlage II: rekenvoorbeelden oppervlakte

Voorbeeld 1: bestemmingsplan “Wieringerwaard en Nieuwesluis”



In voorbeeld 1 is sprake van:

- een bestemming “Tuin” tot 1 meter achter de voorgevel;
- een bestemming “Wonen”;
- een bouwvlak ten behoeve van het hoofdgebouw.

Het bouwperceel komt hier overeen met de bestemmingen “Tuin” en “Wonen”.

Gegevens:

- | | |
|---|----------------------|
| - oppervlakte bouwperceel: | 600 m ² ; |
| - oppervlakte bouwvlak: | 200 m ² ; |
| - oppervlakte hoofdgebouw (bestaande situatie) : | 160 m ² ; |
| - oppervlakte bijbehorende bouwwerken (bestaande situatie): | 70 m ² ; |
| - totale oppervlakte (hoofdgebouw + bijbehorende bouwwerken): | 230 m ² ; |
| - type woning: | vrijstaand. |

Toetsing:

Artikel 3.1.1, lid 3:

De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de binnen het bestemmingsplan toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw (200 m²), vermeerderd met:

- **100 m²** bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m².

Volgens bovenstaande regel is er planologische ruimte voor 70 m² (300 – 230) aan bijbehorende bouwwerken.

Artikel 3.1.1, lid 4:

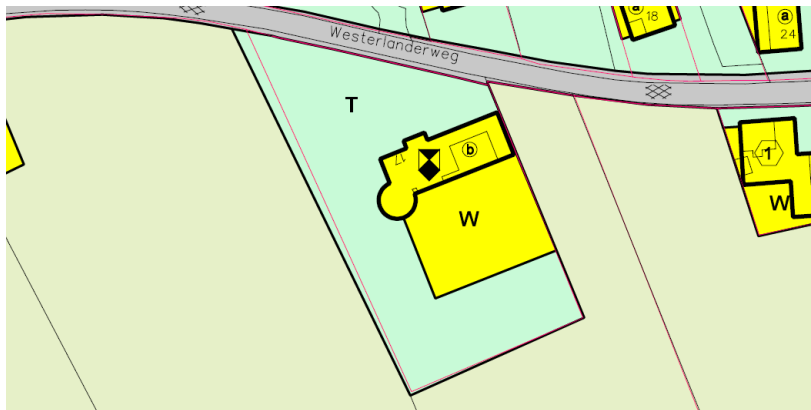
Het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% (=300 m²) van de oppervlakte van het bouwperceel (600 m²) bedragen.

- | | |
|------------------------|----------------------|
| - 50%-norm: | 300 m ² ; |
| - bestaande bebouwing: | 230 m ² . |

Conclusie:

Er kan 70 m² aan bijbehorende bouwwerken worden bijgebouwd.

Voorbeeld 2: bestemmingsplan “Westerland”



In voorbeeld 2 is sprake van:

- een bestemming “Tuin” tot de voorgevel en op de delen van het perceel waar geen bebouwing toegestaan is;
- een bestemming “Wonen”;
- een bouwvlak ten behoeve van het hoofdgebouw.

Het bouwperceel komt hier overeen met de bestemming “Wonen”.

Gegevens:

- | | |
|---|----------------------|
| - oppervlakte bouwperceel: | 400 m ² ; |
| - oppervlakte bouwvlak: | 150 m ² ; |
| - oppervlakte hoofdgebouw (bestaande situatie): | 120 m ² ; |
| - oppervlakte bijbehorende bouwwerken (bestaande situatie): | 90 m ² ; |
| - totale oppervlakte (hoofdgebouw + bijbehorende bouwwerken): | 210 m ² ; |
| - type woning: | vrijstaand. |

Toetsing:

Artikel 4.1.1, lid 3:

De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de binnen het bestemmingsplan toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw (150 m²), vermeerderd met:

- **70 m²** bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen kleiner dan 500 m².

Volgens bovenstaande regel is er planologische ruimte voor 10 m² (220 - 210) aan bijbehorende bouwwerken.

Artikel 4.1.1, lid 4:

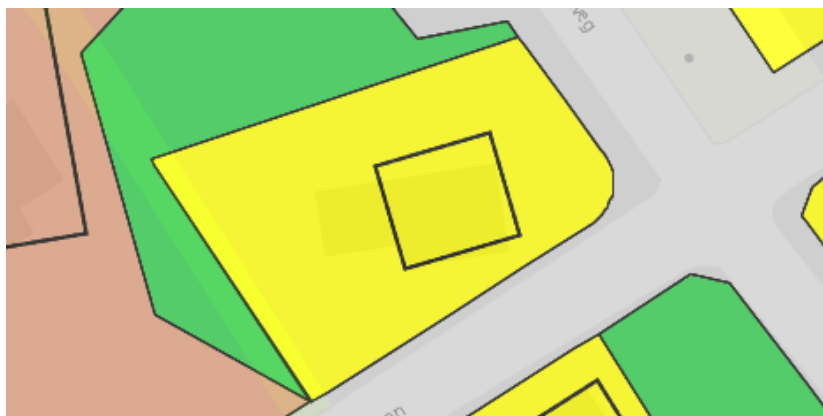
Het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% (=200 m²) van de oppervlakte van het bouwperceel (400 m²) bedragen.

- | | |
|------------------------|----------------------|
| - 50%-norm: | 200 m ² . |
| - bestaande bebouwing: | 210 m ² |

Conclusie:

Er kan -10 m² aan bijbehorende bouwwerken worden bijgebouwd. Met andere woorden: er kan niets worden bijgebouwd, want de huidige oppervlakte overschrijdt artikel 4.1.1, lid 4 met 10 m².

Voorbeeld 3: bestemmingsplan “t Veld, Oude Niedorp en Zijdewind – De Weel”



In voorbeeld 3 is sprake van:

- een bestemming “Wonen” voor het gehele bouwperceel;
- een bouwvlak ten behoeve van het hoofgebouw.

Het bouwperceel komt hier overeen met de bestemming “Wonen”.

Gegevens:

- | | |
|--|----------------------|
| - oppervlakte bouwperceel: | 550 m ² ; |
| - oppervlakte bouwvlak: | 100 m ² ; |
| - oppervlakte hoofgebouw (bestaande situatie): | 80 m ² ; |
| - oppervlakte bijbehorende bouwwerken (bestaande situatie): | 50 m ² ; |
| - totale oppervlakte (hoofgebouw + bijbehorende bouwwerken): | 130 m ² ; |
| - type woning: | vrijstaand. |

Toetsing:

Artikel 4.1.1, lid 3:

De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofgebouwen mag niet meer bedragen dan de binnen het bestemmingsplan toegelaten maximale oppervlakte van het hoofgebouw (100 m²), vermeerderd met:

- 100 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m².

Volgens bovenstaande regel is er planologische ruimte voor 70 m² (200 - 130) aan bijbehorende bouwwerken.

Artikel 4.1.1, lid 4:

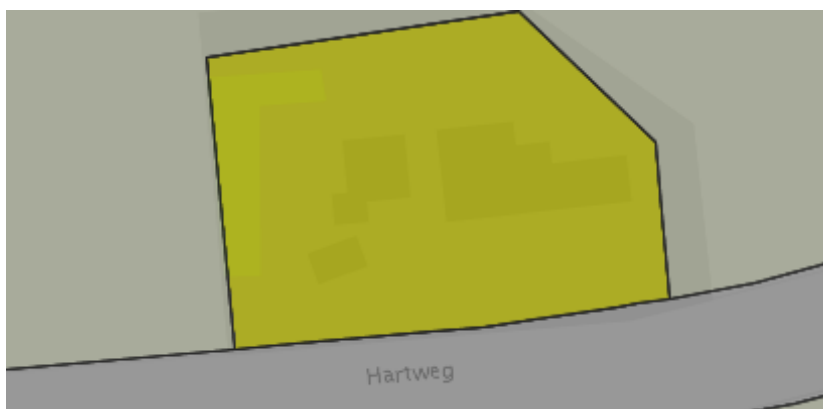
Het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% (=275 m²) van de oppervlakte van het bouwperceel (550 m²) bedragen.

- | | |
|------------------------|----------------------|
| - 50%-norm: | 275 m ² ; |
| - bestaande bebouwing: | 130 m ² . |

Conclusie:

Er kan 70 m² aan bijbehorende bouwwerken worden bijgebouwd.

Voorbeeld 4: bestemmingsplan “Buitengebied Niedorp”



In voorbeeld 4 is sprake van:

- een bestemming “Wonen” voor het gehele bouwperceel;
- het niet aanwezig zijn van bouwvlakken; hoofdgebouwen mogen hier niet dichterbij de bestemming “Verkeer” gerealiseerd worden dan de bestaande afstand.

Het bouwperceel komt hier overeen met de bestemming “Wonen”.

Gegevens:

- | | |
|---|-----------------------|
| - oppervlakte bouwperceel: | 1300 m ² ; |
| - oppervlakte bouwvlak: | n.v.t.; |
| - maximum oppervlakte hoofdgebouw: | 120 m ² ; |
| - oppervlakte hoofdgebouw (bestaande situatie): | 110 m ² ; |
| - oppervlakte bijbehorende bouwwerken (bestaande situatie): | 140 m ² ; |
| - totale oppervlakte (hoofdgebouw + bijbehorende bouwwerken): | 250 m ² ; |
| - type woning: | vrijstaand. |

Toetsing:

Artikel 3.1.1, lid 3:

De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de binnen het bestemmingsplan toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw (120 m²), vermeerderd met:

- 150 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 1000 m².

Volgens bovenstaande regel is er planologische ruimte voor 20 m² (270 - 250) aan bijbehorende bouwwerken.

Artikel 3.1.1, lid 4:

Het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% (=650 m²) van de oppervlakte van het bouwperceel (1300 m²) bedragen.

- | | |
|------------------------|----------------------|
| - 50%-norm: | 650 m ² ; |
| - bestaande bebouwing: | 250 m ² . |

Conclusie:

Er kan 20 m² aan bijbehorende bouwwerken worden bijgebouwd.



**AMENDEMENT BP VALBRUGWEG 4 EN 6 'T VELD
OPP. BEDRIJFSWONINGEN EN PAARDENVOORZIENINGEN**

Naam gemeenteraadsfractie	CDA, VVD en PvdA
Datum	27 juni 2013
Volgnummer	A 2013 17 <i>aangepast</i>
Behoort bij agendapunt nr.	10
Onderwerp raadsvoorstel	Bestemmingsplan Valbrugweg 4 en 6 te 't Veld

Ondergetekende(n) stelt(stellen) het volgende amendement voor:

De raad van de gemeente Hollands Kroon in vergadering bijeen op 27 juni 2013

Besluit:

- Artikel 3.2, sub c onder 3, luidende:
De oppervlakte van de bedrijfswoning (hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) mag niet meer dan 120 m² bedragen dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte, indien deze meer is;

te wijzigen in:
De oppervlakte van de hoofdgebouwen mag niet meer dan 120 m² bedragen dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte, indien deze meer is;
- Artikel 3.2, sub e onder 7, luidende:
ten behoeve van de paardenhouderij als neventak zijn de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan:
 - a. Binnen een bouwvlak een paardenbak met een oppervlakte van niet meer dan 800 m² en voorzien van een omheining met een hoogte van niet meer dan 1.5 m, met dien verstande dat de paardenbak op ten minste 30 m afstand van een perceelgrens van een perceel waarop zich een woning bevindt, dient te worden gesitueerd, dan wel ten minste op de bestaande afstand indien deze minder is;
 - b. een trainingsmolen met een diameter van niet meer dan 15 m, met dien verstande dat de trainingsmolen op ten minste 30 m van een perceelsgrens van een perceel waarop zich een woning bevindt, dient te worden gesitueerd, dan wel ten minste op de bestaande afstand indien deze minder is;
 - c. longercirkels met een diameter van niet meer dan 15 m, voorzien van een omheining met een hoogte van niet meer dan 1,5 m, met dien verstande dat de longercirkels op ten minste 30 m van een perceelgrens van een perceel waarop zich een woning bevindt, dienen te worden gesitueerd, dan wel ten minste op de bestaande afstand indien deze minder is;

te wijzigen in:

ten behoeve van de paardenhouderij als neventak zijn de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in een bouwvlak toegestaan:

- a. een paardenbak met een oppervlakte van niet meer dan 800 m² en voorzien van een omheining met een hoogte van niet meer dan 1.5 m, met dien verstande dat de paardenbak zich op ten minste 30 m afstand van een woning van derden bevindt, dan wel ten minste op de bestaande afstand indien deze minder is;
- b. een trainingsmolen met een diameter van niet meer dan 15 m, met dien verstande dat de trainingsmolen zich op ten minste 30 m van een woning van derden bevindt, dan wel ten minste op de bestaande afstand indien deze minder is;
- c. langeercirkels met een diameter van niet meer dan 15 m, voorzien van een omheining met een hoogte van niet meer dan 1,5 m, met dien verstande dat de langeercirkels zich op ten minste 30 m van een woning van derden bevindt, dan wel ten minste op de bestaande afstand indien deze minder is;

- Aan artikel 3.4 toe te voegen sub h:

Lid 3.2, sub e, onder 7 voor het geheel of gedeeltelijk bouwen van een paardenbak buiten een bouwvlak, voor zover daarvoor aantoonbaar geen ruimte is binnen het betreffende agrarische bouwvlak.

- de beantwoording van de zienswijzen voor zover nodig als gevolg van de geamendeerde voorschriften aan te passen en
- de in het raadsbesluit onder 1, 2, en 5 genoemde besluiten dienovereenkomstig gewijzigd vast te stellen;

en gaat over tot de orde van de dag.

Toelichting

Naast de hoofdgebouwen zijn in sub d aan- en uitbouwen e.d. toegestaan. Net als voor de woningen in het buitengebied geldt voor de bouw van een bedrijfswoning de maat van maximaal 120 m². Deze oppervlaktemaat is dus exclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen. In het thans nog geldende bestemmingsplan was dat ook zo.

Voor de voorzieningen ten behoeve van de paarden is uitgangspunt dat deze in het bouwvlak worden gerealiseerd. De huidige redactie kan problemen geven, in die zin dat de uitleg zal zijn dat alleen de paardenbak in het bouwvlak gesitueerd dient te worden. De voorgestelde tekst maakt discussie over de uitleg niet mogelijk.

Voor de voorzieningen ten behoeve van de paarden is thans de eis opgenomen dat de voorzieningen op een afstand van tenminste 30 meter van de perceelgrens van een perceel waarop zich een woning bevindt gerealiseerd moeten worden, tenzij de bestaande afstand kleiner.

Omdat wij het voorstel doen de regeling omtrent de woningen in het buitengebied te wijzigen, kan geregeld worden dat de voorzieningen op een afstand van 30 meter van de woning van een derde gerealiseerd kunnen worden. Bij deze bestemming ligt het in de rede (op basis van de VNG-richtlijnen) de afstandsmaat van 30 meter te hanteren, omdat bij deze bestemming sprake is van bedrijfsmatig gebruik. Opgemerkt wordt nog dat in dit amendement de wijziging naar aanleiding van de zienswijzen niet is verwerkt (totale oppervlakte van 1250 m² voor de voorzieningen ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden).

In het bestemmingsplan voor het buitengebied van de voormalige gemeente Niedorp is geregeld dat agrarische bedrijven met een paardenhouderij als neventak onder voorwaarden een paardenbak buiten het bouwvlak mogen realiseren. Omdat deze mogelijkheid in dit bestemmingsplan ontbreekt wordt voorgesteld deze afwijkingsmogelijkheid toe te voegen. Dit perceel ligt tenslotte in hetzelfde buitengebied.

Financiële gevolgen en dekking N.V.T.

Namens de fracties

CDA

E. Vlaming

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'E' followed by a horizontal line.

VVD

J. Swaag

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'J' followed by a horizontal line.

PvdA

F. van der Laan

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'F' followed by a horizontal line.

