Bijlage 2 bestemmingsplan buitengebied Westerveld (2012) - artikel 53 Wonen

Artikel 53: Wonen

53.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonhuizen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, al dan niet in combinatie met ruimten voor:
    1. een aan-huis-verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en/of kinderopvang, zoals genoemd in bijlage 6;
    2. caravanstalling voorzover de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding "caravanstalling";
    3. een kantoor, ter plaatse van de aanduiding “kantoor”;
    4. een stotterinstituut, ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van maatschappelijk - stotterinstituut”;
    5. een kwekerijbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - kwekerijbedrijf";
    6. een paardenhouderij en/of een houderij ten behoeve van ander vee, ter plaatse van de aanduiding "paardenhouderij";
    7. een maatschappelijke voorziening, ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk";
    8. een groepsaccommodatie, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie";
b. een antennemast, ter plaatse van de aanduiding “antennemast”;
c. het behoud en het herstel van karakteristieke bijgebouwen;

waarbij, indien de gronden op de verbeelding zijn voorzien van de aanduiding "karakteristiek", de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd;

met daaraan ondergeschikt:

d. kleinschalige duurzame energiewinning;
e. wegen en paden;
f. water;

met de daarbijbehorende:

g. tuinen, erven en terreinen;
h. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

53.2. Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de bestemming zijn toegevoegd.

53.2.1. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;

b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één woonhuis worden gebouwd;

c. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;

d. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 150 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte van een hoofdgebouw meer bedraagt dan 150 m², in welk geval de bestaande oppervlakte van het hoofdgebouw als maximum geldt;

e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal, behalve bij wolfseinden, ten hoogste 3,50 m bedragen;

f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 9,00 m bedragen;

g. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 25° bedragen;

h. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

53.2.2. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;

b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 75% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, tenzij en voor zover de oppervlakte van het hoofdgebouw de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gezamenlijk niet groter wordt dan 250 m2;

c. de goothoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen;

d. de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;

e. de dakhelling van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten minste 25° bedragen.

f. de dakhelling van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 60° bedragen.

53.2.3. Gebouwen ten behoeve van het kleinschalig houden van vee

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van het kleinschalig houden van vee gelden de volgende regels:

a. deze gebouwen zullen uitsluitend worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding "paardenhouderij";

b. de gezamenlijke oppervlakte van alle aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij het woonhuis, met inbegrip van gebouwen ten behoeve van het kleinschalig houden van vee, zal ten hoogste 250 m² bedragen;

c. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 8,00 m bedragen.

53.2.4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 2,00 m zal bedragen;

b. de bouwhoogte van een antennemast, ter plaatse van de aanduiding "antennemast", zal ten hoogste de bestaande bouwhoogte bedragen;

c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

53.3. Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 53.2.2 onder b en c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot ten behoeve van de vervanging van landschapsontsierende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, mits:

    1. bij vervanging boven 100 m² ten hoogste 50% van de gesaneerde oppervlakte wordt teruggebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 250 m²;

    2. met de vervanging de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw ten hoogste 350 m² zal bedragen;

    3. de vervanging bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;

    4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

b. het bepaalde in lid 53.2.2 onder e in die zin dat de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping minder dan 1,00 m lager dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt, mits:

    1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast, indien dit vanuit de cultuurhistorische waarden van de bebouwing wenselijk is;

    2. de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw zal bedragen;

    3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

c. het bepaalde in lid 53.2.2 onder f in die zin dat aan- en uitbouwen tot ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw worden voorzien van een dakhelling van 0º, mits:

    1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld;

d. het bepaalde in lid 53.2.3 onder b in die zin dat de oppervlakte ter plaatse van de aanduiding "paardenhouderij" wordt vergroot tot ten hoogste 500 m², mits:

    1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast, indien dit vanuit dieraantallen noodzakelijk is, waarbij als richtlijn geldt dat ten hoogste 10 m² per groothoevig dier en 5 m² per kleinhoevig dier, maar in totaal niet meer dan 50 dieren, wordt verleend;

    2. de gezamenlijke oppervlakte van alle aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij het woonhuis, met inbegrip van gebouwen ten behoeve van het kleinschalig houden van vee, zal ten hoogste 500 m² bedragen;

    3. het bestemmingsvlak voor maximaal 50% wordt bebouwd;

    4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

53.4. Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gedeelten van een hoofdgebouw, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw bij het hoofdgebouw voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:

    1. het beroep of het bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;

    2. de beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen met een maximum van 100 m²;

    3. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;

    4. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;

b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;

c. het gebruik van een woonhuis voor kinderopvang waarbij meer dan zes kinderen, inclusief de eigen kinderen, worden opgevangen;

d. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding “specifieke vorm van wonen - twee woningen” of “specifieke vorm van wonen - drie woningen”;

e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een zorgfunctie;

f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie" of waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;

g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel;

h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;

i. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van een veehouderij ter plaatse van de aanduiding "paardenhouderij", indien de gezamenlijke vloeroppervlakte groter is dan 250 m²;

j. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daarbijbehorende bouwwerken, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;

k. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - kwekerijbedrijf";

l. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de in lid 53.1 onder a specifieke aangeduide bedrijvigheid indien de gezamenlijke vloeroppervlakte meer dan 100 m² bedraagt, tenzij de bestaande gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande gezamenlijke oppervlakte geldt;

m. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van het kleinschalig houden van vee, indien de gezamenlijke oppervlakte groter is dan 50 m².

53.5. Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 53.4 onder b en f in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, worden gebruikt voor recreatieappartementen ten behoeve van recreatieve bewoning in karakteristieke bijgebouwen, mits:

    1. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

    2. parkeren op eigen erf plaatsvindt;

    3. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 100 m² bedraagt;

    4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

b. het bepaalde in lid 53.4 onder c in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, worden gebruikt voor kinderopvang voor meer dan zes kinderen, mits:

1. de gebruiksoppervlakte ten hoogste 100 m² en ten hoogste 1/3 deel van het woonhuis, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, zal bedragen;
2. de kinderopvang plaatsvindt binnen het woonhuis, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw;
3. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
5. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 100 m² bedraagt;
6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

c. het bepaalde in lid 53.4 onder e in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, worden gebruikt ten behoeve van een zorgfunctie, mits:
    1. de gebruiksoppervlakte ten hoogste 100 m² en ten hoogste 1/3 deel van het woonhuis, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, zal bedragen;
    2. de zorgfunctie plaatsvindt binnen het woonhuis, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw;
    3. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
    4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
    5. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 100 m² bedraagt;
    6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
d. het bepaalde in lid 53.4 onder f in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:
    1. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het woonhuis, een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
    2. de gebruiksoppervlakte ten hoogste 100 m² en ten hoogste 1/3 deel van het woonhuis, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, zal bedragen;
    3. er maximaal drie kamers met in totaal 10 slaapplaatsen gerealiseerd worden;
    4. er geen keukenblok in de kamers wordt gemaakt;

5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
6. de gezamenlijke oppervlakte die bij een woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 100 m² bedraagt;
7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

e. het bepaalde in lid 53.4 onder j in die zin dat gronden, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:
   1. er vanwege een paardrijdbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor de nabijgelegen woonhuizen of woningen van derden;
   2. de afstand tot een woonhuis van derden ten minste 15,00 m bedraagt;
   3. de oppervlakte van de paardrijbak ten hoogste 800 m2 bedraagt;
   4. een omheining uitsluitend transparant wordt toegepast met een maximale bouwhoogte van 1,80 m;
   5. de paardrijbak niet wordt voorzien van bestrating of andere verharding;
   6. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
   7. er ten hoogste 4 lichtmasten worden geplaatst;
   8. de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 5,00 m bedraagt en de lichtmasten direct grenzend aan de paardrijbak worden geplaatst, waarbij de lichtuitstraling gericht is op de paardrijbak;
   9. er sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld;
   10. een paardrijbak niet aangelegd wordt achter een naburig perceel;
   11. er ten hoogste één paardrijbak per perceel wordt toegestaan;
   12. er geen bomen en/of houtgewassen worden gekapt, gerooid of geveld ten behoeve van de aanleg van de paardrijbak;
   13. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet worden beperkt.

53.6. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

53.6.1. Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

a. het (gedeeltelijk) verwijderen van karakteristieke gebouwen, voor zover voorzien van de aanduiding "karakteristiek";

b. het (gedeeltelijk) verwijderen van karakteristieke bijgebouwen.

53.6.2. Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 53.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

a. het normale onderhoud betreffen;

b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

53.6.3. Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan worden verleend, mits:

a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;

b. het delen van een pand of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door verwijderen daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

53.7. Wijzigingsbevoegdheid

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

- de aanduiding "paardenhouderij" wordt aangebracht, mits:
    1. de veehouderijactiviteiten plaatsvinden in een omvang van het kleinschalig houden van vee;
    2. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woonhuis ten hoogste 500 m² zal bedragen, waarbij als richtlijn geldt dat ten hoogste 10 m² per rund of paard en 5 m² per stuks kleinvee (kalveren, pony's, schapen, geiten) wordt toegestaan;
    3. met een inpassingsplan aansluiting wordt gezocht bij het gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld, zodanig dat de bedrijfskavel en de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
    4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.