

## OVERIGE BESTEMMINGEN

### Artikel 6: Woondoeleinden

#### 6. 1. Bestemmingsomschrijving

6. 1. 1. De op de kaart voor Woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep, en voor zover op de plankaart een nadere aanduiding is aangegeven kleinschalige bedrijvigheid en detailhandel en een groepsaccommodatie en kampeerterrein;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen; met de daarbijbehorende tuinen en erven en bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen en dammen.

#### 6. 2. Bebouwingsbepalingen

6. 2. 1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak mag ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "maximum aantal hoofdgebouwen", in welk geval het aantal hoofdgebouwen per bestemmingsvlak ten hoogste het op de plankaart aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg mag ten minste de bestaande afstand en ten hoogste 25,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand daarvan afwijkt, in welk geval de bestaande afstand geldt;
- d. de inhoud van een hoofdgebouw mag ten hoogste 600 m<sup>3</sup> bedragen, tenzij de bestaande inhoud meer bedraagt, in welke geval de bestaande inhoud met ten hoogste 10% mag worden uitgebreid;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 3,50 m bedragen;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw mag ten minste 30° bedragen;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw mag ten hoogste 60° bedragen.

6. 2. 2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten tenminste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, met dien verstande, dat uitbouwen in de vorm van erkers tot vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits:
  1. de horizontale diepte ten hoogste 1,50 m bedraagt;
  2. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde, gronden tenminste 2,50 m bedraagt;
  3. voor zover de erker wordt gebouwd tegen de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw mag de breedte ten hoogste  $\frac{2}{3}$  van de breedte van die gevel(s) bedragen;
  4. de goothoogte van de erker ten hoogste 3,00 m dan wel de hoogte van de 1<sup>e</sup> bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m mag bedragen;
  5. de bouwhoogte ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1,00 m mag bedragen, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3,00 m mag bedragen en ten hoogste 6,00 m;
- b. vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen moeten volledig binnen een afstand van 25,00 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mag ten hoogste 50% van het bestemmingsvlak bedragen, met een maximum van 70 m<sup>2</sup>;
- d. de goothoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping mag ten hoogste 3,50 m bedragen dan wel de hoogte van de 1<sup>e</sup> bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
- e. de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping mag ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1,00 m bedragen, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3,50 m mag bedragen en ten hoogste 6,00 m.

**6. 2. 3.** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. bruggen in de Wijde Wormer mogen uitsluitend met twee brughoofden en een rijplaat worden gebouwd. De breedte van de rijplaten mag maximaal 3,00 m bedragen. De breedte van brughoofden mag maximaal 7,00 m bedragen. De hoogte van brughoofden mag maximaal 2,00 m bedragen;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2,00 m bedragen;
- c. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw ten hoogste 1,00 m bedragen;
- d. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw ten hoogste 2,00 m bedragen.

### 6. 3. Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 6.2.1. onder d en toestaan dat de inhoud van een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 900 m<sup>3</sup>, mits:
  1. deze vrijstelling uitsluitend wordt toegepast in geval het hoofdgebouw gebouwd wordt in de cultuurhistorisch waardevolle bouwvorm van een stolp;
  2. vooraf een positief advies van de gemeentelijke monumentencommissie is verkregen;
  3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden, de verkeersveiligheid, het bebouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 6.2.2. onder c en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw, al dan niet uit een oogpunt van mantelzorg en/of het hobbymatig houden van dieren, wordt vergroot tot ten hoogste 150 m<sup>2</sup>, mits:
  1. er sprake is van een goede ruimtelijke verhouding tot het hoofdgebouw en het erf;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het bepaalde in lid 6.2.3. onder a en toestaan dat de afmetingen voor bruggen met 50% worden vergroot, mits:
  1. de wegbeheerder een bredere maatvoering vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of wegbeheer noodzakelijk acht;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 6. 4. Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 42 lid 42.1., wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan-huis-verbonden beroep, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en detailhandel";
- b. het gebruik van gedeelten van een woonhuis voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, indien:
  1. het beroep niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis, waarbij 1 andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;

2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van het vloeroppervlak van het woonhuis;
  3. de bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 45 m<sup>2</sup> bedraagt;
  4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
  5. horeca en detailhandel plaatsvinden;
- c. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
  - d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
  - e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor logiesverstreking en/of verblijfsrecreatieve doeleinden, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "groepsaccommodatie en kampeerterrain", wanneer meer dan 15 kampeermiddelen worden geplaatst;
  - f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en detailhandel";
  - g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
  - h. de aanleg van dammen zonder duiker;
  - i. het gebruik van de gronden als erf, buiten een zone van 25,00 m vanaf de zij- en achtergevel(s) van de woonhuizen.

#### **6. 5. Vrijstelling van de gebruiksbepalingen**

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 6.4. onder a juncto artikel 42 lid 42.1. voor het uitoefenen van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten als genoemd in bijlage 1 bij deze voorschriften, of die naar aard en invloed op de omgeving hiermee vergelijkbaar zijn, mits:
  1. de oppervlakte ten hoogste 40% bedraagt van het vloeroppervlak van het woonhuis met een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
  2. de activiteit uitgeoefend wordt door in ieder geval één van de bewoners van het woonhuis, waarbij 1 andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
  3. parkeren op eigen erf plaatsvindt; indien dit niet mogelijk is mag de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de voorgenomen activiteit niet onevenredig toenemen;
  4. geen horeca en detailhandel plaatsvinden;
  5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 6.4. sub c juncto artikel 42 lid 42.1. en toestaan dat een woonhuis wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:
  1. deze vrijstellingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanvullende bestemming "Stolpen", teneinde de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de stolpen te kunnen behouden;

2. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot;
  3. er voldoende parkeergelegenheid op het bijbehorende erf wordt aangelegd;
  4. er een positief advies is ontvangen van de gemeentelijke monumentencommissie;
  5. de vestiging geen onevenredige afbreuk doet aan de milieusituatie van agrarische bedrijven in de directe omgeving;
  6. de geluidbelasting van de geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
  7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het bepaalde in lid 6.4. onder e juncto artikel 42 lid 42.1. en toestaan dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning, mits:
1. per woonhuis ten behoeve van de logiesverstrekking niet meer dan 6 appartementen of kamers zijn toegestaan;
  2. de ruimtes voor logiesverstrekking in het woonhuis worden ondergebracht;
  3. de logiesverstrekking gekoppeld is aan het gebruik van een woonhuis en daaraan ondergeschikt is. Hotel De Boerenkamer anders dan in het hoofdgebouw gevestigd kan alleen worden toegestaan als het laatste gebruik van het gebouw voorafgaand aan de vestiging van de Hotel De Boerenkamer een woning is geweest;
  4. de vestiging geen onevenredige afbreuk doet aan de milieusituatie van agrarische bedrijven in de directe omgeving;
  5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **6.6. Wijzigingsbevoegdheid**

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

- de bestemming "Woondoeleinden" wordt gewijzigd in de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden" of "Agrarisch gebied met natuurlijke en landschappelijke waarden", waarbij een bouwperceel met inbegrip van een daarbinnen gelegen bouwvlak, op de kaart wordt aangebracht, mits:
  1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 3 of artikel 4 van overeenkomstige toepassing zijn;
  2. vestiging op een bestaand bouwperceel niet mogelijk is;

3. de omvang van het te vestigen bedrijf zodanig is dat het werk en inkomen biedt aan tenminste één arbeidskracht, dan wel er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen een redelijke termijn tot een volwaardige omvang zal uitgroeien. Als ondergrens wordt een maatvoering gehanteerd van een gemiddelde bedrijfsomvang van een volwaardig agrarisch bedrijf, op basis van de normering van het LEI (Landbouw Economisch Instituut);
4. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;
5. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als zelfstandig bedrijf;
6. het bouwperceel maximaal 1,0 hectare mag bedragen;
7. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de cultuurhistorische en archeologische waarden, de woon-situatie, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en, voorzover van toepassing, er geen aantasting plaatsvindt van het gebied Wormer- en Jisperveld, dat op de kaart is voorzien van de aanduiding "Speciale Beschermingszone Wormer- en Jisperveld Vogelrichtlijn". Er zal advies worden gevraagd bij een ecologisch deskundige instantie.

Naast dit voorschrift gelden ook de overige voorschriften van dit bestemmingsplan. Alle voorschriften bij elkaar beschrijven de rechten voor gronden en/of opstallen.