

Artikel 21 Wonen

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de plankaart voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. het wonen in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen/kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in ten hoogste categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede voor de volgende niet-agrarische nevenfuncties in bestaande bebouwing
 2. verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten;
 3. veearts/hoefsmederij;
 4. ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij);
 5. kinderboerderij, waarvoor maximaal 1.500 m² bebouwing mag worden gebruikt;
 6. paardenstalling (inclusief exploitatie paardenkoets/-paardenpension), waarvoor maximaal 1.200 m² bebouwing mag worden gebruikt;
 7. kano-, boot- en fietsenverhuur;
 8. bed & breakfast;
- met de daarbij behorende:
9. nutsvoorzieningen;
 10. parkeervoorzieningen;
 11. tuinen, erven en terreinen;
 12. water
 13. gebouwen;
 14. aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
 15. overige bouwwerken.

Bouwvoorschriften

- B. Op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
- a. woningen met aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - b. bouwwerken.
- C. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
1. voor de voorgevelrooilijn mogen geen gebouwen worden gebouwd;
 - 1.a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een afstand van 3 m tot de zijerfscheiding worden gebouwd;
 2. overigens geldt het volgende:

	max. aantal woningen per bouwvlak	max. opp.	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling
woningen (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen)	één, tenzij anders op de plankaart is aangegeven	250 m ²	4,5 m	12 m	20°-70° *
overige gebouwen		zoals aanwezig ten tijde van tervisielegging van het plan	4,5	12	20°-70° *
erf- of terreinafscheidingen:					
- voor de voorgevelrooilijn				1 m	
- overige plaatsen				2 m	
overige bouwwerken				5 m	

* Indien ten tijde van tervisielegging van het plan een lagere hellingshoek aanwezig is, geldt deze hellingshoek; voor aan-, uit- en bijgebouwen is ook een dakhelling van 0° toegestaan.

Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Afstanden zijerfscheidingen

- C.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid C sub 1a teneinde de afstand van 3 m te verkleinen, met inachtneming van het volgende:
1. indien over een lengte van meer dan 2,5 m in de zijerfscheiding wordt gebouwd, dient te worden gewaarborgd dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en in de lichttoetreding van het naastgelegen hoofdgebouw of van de naastgelegen kassen, tenzij:
 - a. daardoor de gebruikswaarde van de te bebouwen gronden onevenredig worden geschaad;
 - b. de goot- of boeibordhoogte van (delen van) gebouwen worden teruggebracht tot minder dan 2,5 m.

Gebruiksvoorschriften

- D. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken, strijdig met de gegeven bestemming. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
1. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven;
 2. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
 3. het gebruik van de gronden voor de verkoop van motorbrandstoffen;
 4. het gebruik van de gronden voor detailhandel, met uitzondering van het bepaalde in lid A onder 2;
 5. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
 6. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van bewoning.

Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Meest doelmatige gebruik

- E. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid D wanneer toepassing daarvan het meest doelmatige gebruik onmogelijk maakt. Behalve wanneer er dringende redenen zijn die de beperking van het gebruik wel rechtvaardigen.

Nevenfuncties

- F. In tabel 1 is aangegeven welke niet-agrarische nevenfuncties op bouwvlakken met de bestemming Wonen na toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid passend/toelaatbaar zijn, met inachtneming van de daarbij behorende voorwaarden zoals opgenomen in lid G.

Tabel 1 Nevenfuncties ter plaatse van bouwvlakken met de bestemming Wonen

	toelaatbaar	maximaal aantal m ²	
		gebruik onbebouwde gronden	bestaande bebouwing
niet-agrarische bedrijfsactiviteiten			
hoveniersbedrijf in de categorieën 1 en 2 ^[1] van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	V	-	200
opslag/stalling van niet-agrarische goederen in de categorieën 1 en 2 ¹⁾ van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	V	-	500
overige bedrijven in de categorieën 1 en 2 ¹⁾ van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	V	-	200
recreatieve functies/agrotoerisme			
kleinschalige horecagelegenheid (theeschenkerij, restaurant, boerderijcafé, wijnproeverij) in ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten	V	500	200
kampeerberij (natuur- en milieukampen, groepsaccommodatie)	V	-	200
kleinschalig kamperen (boerderijcamping) ^[2]	V	2.500	100
overige dienstverlening			
sociale functie bijvoorbeeld resocialisatie, therapie, kinderopvang, zorgboerderij (zonder nachtverblijf)	V	-	200

natuur- en milieueducatie, bezoekboerderijen, rondleidingen	V	-	100
tentoonstellingsruimte, museum, galerie, atelier	V	500	200

V Alleen toelaatbaar onder voorwaarden (via vrijstelling).

- Niet van toepassing.

G. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid A voor het toestaan van de in tabel 1 genoemde nevenfuncties, welke alleen toelaatbaar zijn onder voorwaarden (aanduiding V), met inachtneming van het volgende:

1. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
2. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking, dit in relatie tot de functie van de weg waaraan het bedrijf is gelegen en parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden binnen het bouwvlak;
3. in tabel 1 is aangegeven welk oppervlak ten behoeve van de nevenfunctie mag worden bebouwd en mag worden gebruikt¹⁾;
4. de in tabel 1 genoemde functies zijn alleen toegestaan bij wijze van neventak binnen bestaande bebouwing; er mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd;
5. per bouwvlak mag het oppervlak dat totaal in gebruik is ten behoeve van nevenfuncties niet meer dan 4.000 m² bedragen;
6. een binnenrijbaan is in geen geval toegestaan, óók niet binnen de bouwvlakken;
7. de afstand van mestopslag, paardenbakken en paardenstallen tot woningen van derden dient ten minste 50 m te bedragen;
8. het plaatsen van kampeermiddelen op bouwvlakken is toegestaan, met inachtneming van het volgende:
 - a. het aantal kampeermiddelen per terrein mag niet meer dan 15 per woning bedragen;
 - b. de kampeermiddelen mogen uitsluitend in de periode 15 maart tot en met 31 oktober worden geplaatst;
 - c. het plaatsen van stacaravans is niet toegestaan;
 - d. ten behoeve van kleinschalig kamperen mogen op het bouwvlak sanitaire voorzieningen worden gebouwd;
 - e. er dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - f. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing door middel van opgaande randbeplanting van een gebiedseigen assortiment over een breedte van ten minste 3 m¹⁾;
9. voor opslag mogen géén nieuwe gebouwen worden gebouwd, evenmin mogen bestaande gebouwen ten behoeve van opslag als nevenfunctie worden uitgebreid;
10. buitenopslag is in geen geval toegestaan;
11. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan, hetzelfde geldt voor lichtmasten en lichtbakken.

Algemene vrijstellingsbevoegdheid nevenfuncties

H. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de categorieën nevenfuncties zoals genoemd in tabel 1, teneinde nevenfuncties toe te laten die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolge tabel 1 toelaatbare nevenfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals opgenomen in lid F.

Nieuwbouw bij nevenfunctie in ruil voor afbraak voormalige agrarische bedrijfsbebouwing

I. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van nieuwbouw vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid F onder 4, in ruil voor afbraak van aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die noch solitair, noch in samenhang met andere bebouwing cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen, met inachtneming van het volgende:

1. van de vrijstellingsbevoegdheid mag uitsluitend gebruik worden gemaakt, indien de bedrijfsgebouwen in bouwvallige staat verkeren of van de bedrijfsgebouwen geen zinvol ander gebruik meer kan worden gemaakt;
2. de oppervlakte van de nieuw op te richten gebouwen mag maximaal 50% bedragen van de oppervlakte van de bebouwing die wordt afgebroken met een maximum van 250 m²; de herbouw dient te passen in een (her)inrichtingsplan voor het betreffende bouwvlak, waarbij erfbeplanting wordt aangebracht; er dient zekerheid te zijn verkregen dat het (her)inrichtingsplan daadwerkelijk zal worden uitgevoerd.

Wijzigingsbevoegdheid Agrarische vervolgfunctie

11. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd – met toepassing van artikel 11 WRO – planwijziging toe te passen ten einde de vestiging van een grondgebonden veehouderijbedrijf, een paardenfokkerij en een akker- en vollegrondstuinbouwbedrijf, in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen/kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogelijk te maken, met dien verstande dat:
1. wijziging uitsluitend plaats mag vinden ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf;
 2. bij planwijziging de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden niet mogen worden geschaad;
 3. een verzoek om wijziging wordt ter toetsing aan de agrarisch deskundige voorgelegd omtrent de vraag of aan het gestelde in sub 1 kan worden voldaan;
 4. een verzoek om wijziging wordt ter toetsing aan de landschaps- en cultuurhistorisch deskundige voorgelegd omtrent de vraag of aan het gestelde in sub 2 kan worden voldaan;
 5. het bedrijf dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
 6. afhankelijk van de locatie van het te wijzigen bouwvlak wordt artikel 3, 4 of 5 van deze voorschriften van toepassing verklaard.

Strafbepaling

- J. Overtreding van het bepaalde in lid D wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Vrijstellings- en wijzigingsprocedure

- K. Op de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling op grond van de leden C1, E, G, H en I is de volgende procedure van toepassing:
1. een verzoek om vrijstelling, overeenkomstig artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt met bijbehorende stukken 6 weken ter inzage;
 2. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging bekend:
 - a. in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
 - b. en verder op de gebruikelijke wijze;
 3. in de bekendmaking staat vermeld dat zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen kunnen worden ingediend;
 4. tijdens de in sub 1 genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen indienen over het verzoek om vrijstelling.

Wijziging

- L. Op de voorbereiding van het besluit tot wijziging op grond van het bepaalde in lid I1 is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

-
- [1]) Voor de geel gearceerde voorschriften geldt het volgende: niet goedgekeurd voor zover betrekking op het gebied voorzien van de aanduiding "goedkeuring onthouden 4".
- [2]) Voor de geel gearceerde voorschriften geldt het volgende: niet goedgekeurd voor zover betrekking op het gebied voorzien van de aanduiding "goedkeuring onthouden 4".