

Bijlage 1 bij regels wijzigingsplan Buitengebied 2009, Wollinghuizerweg 85, identificatienummer: NL.IMRO.0048.WZ1401-on01

(tekst van de van toepassing zijnde bestemmingsregels is voor de leesbaarheid toegevoegd)

Artikel 32 Wonen – Voormalige boerderijpanden

32. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen in de vorm van voormalige boerderijpanden, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimten voor mantelzorg, logiesverstrekking, dan wel een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zoals die zijn genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2, niet zijnde ge-luidszoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven, en bijlage 6;
- b. het behoud en het herstel van de karakteristieke hoofdvormen van de voormalige boerderijpanden; en mede bestemd voor:
- c. het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van een geluidsgevoelige bestemming vanwege geluidszoneringsplichtige inrichtingen, alsmede het waarborgen van voldoende geluidsruimte voor de activiteiten op het gezonde industrieterrein, ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone industrie';
- d. het beschermen van de gronden tegen fysische bodemaantasting, ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone fysische bodemaantasting';
- e. de bescherming van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element, ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone molenbiotoop'; met de daarbijbehorende:
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

32. 2. Bouwregels

32. 2. 1. Voor het bouwen van woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één woonhuis worden gebouwd;
- b. de afstand van een woonhuis ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- c. de oppervlakte, goothoogte en dakhelling van een boerderijpand zal ten minste en ten hoogste de bestaande oppervlakte, goothoogte en dakhelling bedragen, tenzij hiervan bij nieuwbouw moet worden afgeweken in verband met de minimale technische vereisten van het Bouwbesluit, in welke geval tenminste de verhoudingen van de hoofdvorm, bepaald door de dakhelling, dakvorm, goothoogte en gevelbeëindiging, worden gehandhaafd.

32. 2. 2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen tenminste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 70 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer dan 70 m² (maar minder dan 250 m² bedraagt), in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- c. de goothoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- d. de dakhelling van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 60° bedragen.

32. 2. 3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. er zullen geen windmolens worden gebouwd;
- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

32. 3. Ontheffing van de Bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in bijlage 1, ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 32.2.2. onder b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², mits:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde overkappingen per hoofdgebouw ten hoogste 60 m² zal bedragen, dan wel, indien de oppervlakte van het hoofdgebouw meer dan 60 m² bedraagt, ten hoogste gelijk zal zijn aan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
 2. met name rekening wordt gehouden met het gestelde in bijlage 1 onder 1.4.2. en 1.24.;
- b. het bepaalde in lid 32.2.2. onder b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen wordt vergroot tot ten hoogste 140 m², mits:
 1. deze vergroting uitsluitend noodzakelijk is ten behoeve van het op het betreffende perceel uitoefenen van mantelzorg;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde overkappingen per hoofdgebouw ten hoogste 60 m² zal bedragen, dan wel, indien de oppervlakte van het hoofdgebouw meer dan 60 m² bedraagt, ten hoogste gelijk zal zijn aan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
 3. met name rekening wordt gehouden met het gestelde in bijlage 1 onder 1.4.2. en 1.24.;

- c. het bepaalde in lid 32.2.2. onder b en toestaan dat, indien reeds 250 m² of meer aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig is, maar minder dan 500 m², een per bestemmingsvlak eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen plaats mag vinden tot een maximumoppervlak van 50% van het oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen boven de 200 m², mits:
 - 1. de toepassing van deze ontheffing tot gevolg heeft dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing bij woonhuizen plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;
 - 2. met name rekening wordt gehouden met het gestelde in bijlage 1 onder 1.24.;
- d. het bepaalde in lid 32.2.2. onder b en toestaan dat, indien reeds meer dan 500 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig is, een per bestemmingsvlak eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen plaats mag vinden tot een maximumoppervlak van 20% van het oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen boven de 500 m², mits:
 - 1. de toepassing van deze ontheffing tot gevolg heeft dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing bij woonhuizen plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;
 - 2. met name rekening wordt gehouden met het gestelde in bijlage 1 onder 1.24.

32. 4. Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met een bedrijf anders dan een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- b. het gebruik van gedeelten van een woonhuis, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor de uitoefening van een aan-huisverbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 - 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 - 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in een hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw;
 - 3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 90 m² bedraagt;
 - 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
 - 5. detailhandel plaatsvindt, tenzij het detailhandel betreft bij een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, in welk geval detailhandel is toegestaan die als nevenactiviteit beperkt blijft tot de verkoop van producten die een directe relatie hebben met het beroep of de activiteit of producten die binnen het beroep of de activiteit vervaardigd worden;
- 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 ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logiesverstrekking in het woonhuis, de aan- en uitbouwen en in karakteristieke vrijstaande, oude boerderijschuren bij het woonhuis, waarbij niet meer dan 3 of, in geval van deelname aan het project 'Sprong over het veen', 6 logieseenheden per woonhuis mogen worden gevestigd;
- f. het stallen van caravans anders dan in gebouwen;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- i. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daar bijbehorende bouwwerken.

32. 5. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in bijlage 1, ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 32.4. onder c en toestaan dat een woonhuis, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:
 - 1. met name rekening wordt gehouden met het gestelde in bijlage 1 onder 1.4.1. onder ben 1.24.;
- b. het bepaalde in lid 32.4. onder i en toestaan dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak met de daar bijbehorende bouwwerken, mits:
 - 1. met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in bijlage 1 lid 1.11. en 1.24.

32. 6. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in bijlage 1, het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch - 1', waarbij een bouwperceel met inbegrip van een daarbinnen gelegen bouwvlak, ter plaatse wordt aangebracht, mits:
 - 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 3 van overeenkomstige toepassing zijn;
 - 2. met name rekening wordt gehouden met het gestelde in bijlage 1 onder 1.3.9., 1.7. en 1.24.