

Artikel 40 Wonen - Besloten heideontginningslandschap

40.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Besloten heideontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen;
- b. tuinen en erven;

en tevens voor:

- c. in – en verkoop van brei – en handwerkgarens uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - brei- en handwerkgarens";
- d. op- en overslagbedrijf (hout) uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - op- en overslagbedrijf";
- e. een hoveniersbedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - hoveniersbedrijf";
- f. een (detailhandels)bedrijf in tweedehands goederen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - tweedehands goederen";

met daaraan ondergeschikt:

- g. bed and breakfast;
- h. boerderijkamers;
- i. statische opslag in bestaande gebouwen;
- j. een minicamping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - minicamping".

40.2 Bouwregels

40.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in artikel [40.1](#) mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bijbehorende andere bouwwerken.

40.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel [40.2.1](#) gelden de volgende bepalingen:

- a. de woningen mogen vrijstaand, dubbel of aaneengesloten worden gebouwd, overeenkomstig de bestaande vorm;
- b. het aantal woningen per bouwperceel bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;

- c. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woning mogen de gevels niet gesitueerd worden op een afstand van minder dan 200 meter van een agrarisch bouwvlak; indien de huidige gevels al zijn gelegen op een kortere afstand, dan mogen de gevels niet dichterbij een agrarisch bouwvlak gesitueerd worden dan de huidige gevels;
- d. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woning mogen de gevels niet gesitueerd worden op een afstand van minder dan 50 meter van de bestemming recreatie; indien de huidige gevels al zijn gelegen op een kortere afstand, dan mogen de gevels niet dichterbij de bestemming recreatie gesitueerd worden dan de huidige gevels;
- e. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³ of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m³ bedraagt;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan:
 1. 100 m² als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden minder dan 1 hectare bedraagt;
 2. 150 m² als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden meer dan 1 hectare bedraagt;
 3. de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt dan het onder 1 en 2 bepaalde;
- g. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning;
- h. voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

<i>bouwwerken</i>	max. goothoogte	max. <i>bouwhoogte</i>	min. <i>dakhelling</i>
woningen(1)	3,5 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
overkappingen		3,5 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		10 m	
(1)met dien verstande dat de woning voor maximaal 30 m ² van een platte afdekking mag worden voorzien.			

- i. een bouwwerk dat afwijkt van het bepaalde onder e en f en op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen is toegestaan en mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- j. in voorkomend geval artikel [57.1](#) en [57.2](#) (Afstanden tot water en wegen).

40.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel [40](#) een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel [2.5](#).

40.3 Afwijken van de bouwregels

40.3.1 Herbouw - verbouw - uitbreiding woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [40.2.2](#) onder c en d, mits een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden en de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of recreatiebestemmingen hierdoor niet wordt belemmerd.

40.3.2 Vergroten inhoud woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [40.2.2](#) onder e voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.000 m³, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

40.3.3 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [40.2.2](#) onder h voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

40.4 Specifieke gebruiksregels

40.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding in verband met dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan-huis-gebonden beroep.

40.4.2 Aan-huis-gebonden beroep

De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan-huis-gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²; of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte verkoop, in direct verband met het aan huis gebonden beroep;
- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

40.4.3 Bed and breakfast

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bed and breakfast voorziening mag in de woning en in maximaal één bijgebouw worden gevestigd;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

40.4.4 Boerderijkamers

Het gebruik van boerderijkamers is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de boerderijkamers mogen alleen worden gevestigd in een voormalige boerderij;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte van de boerderijkamers mag niet meer bedragen dan 100 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. de aanwezigheid van de boerderijkamers mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het aantal slaapplekken mag niet meer bedragen dan 15;
- e. vrijstaande appartementen/huisjes zijn niet toegestaan, er dienen meerdere boerderijkamers per gebouw gevestigd te zijn;
- f. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

40.4.5 Parkeren op eigen terrein

Het parkeren ten behoeve van de in artikel [40.1](#) onder c, d, e en f genoemde functies dient op eigen terrein plaats te vinden.

40.4.6 Minicamping

Het gebruik als minicamping is alleen toegestaan tot maximaal het bestaande aantal kampeermiddelen.

40.5 Afwijken van de gebruiksregels

40.5.1 Kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [40.1](#) en artikel [40.4](#) voor het gebruik van bestaande gebouwen voor een kleinschalige (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Toegestaan zijn:
 1. bedrijfsactiviteiten die voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met categorie 1 van bijlage [8 Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
 2. een koffie- en theeschenkerij;
 3. eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen;
 4. een museum of galerie, of daarmee gelijk te stellen voorziening;
 5. internetwinkels, al dan niet in combinatie met de opslag van goederen;
 6. zorgfuncties zoals een zorgboerderij.
- b. maximaal 30% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen mag worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b kan een groter percentage van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten, mits passend binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en de omgeving;
- d. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de bedrijfsactiviteit uitoefent;
- e. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de (bedrijfs)activiteit;
- g. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- h. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- i. de (bedrijfs)activiteiten moeten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- j. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

40.6 Wijzigingsbevoegdheid

40.6.1 Wijzigingsbevoegdheid wonen, met extra woning onder sloopvoorwaarde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om binnen de bestemming [Wonen - Besloten heideontginningslandschap](#), de bouw van een extra woning toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. op de gronden binnen een voormalig agrarisch bouwvlak is de bouw van één extra vrijstaande woning toegestaan, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
 1. de te slopen landschapsontsierende bedrijfsgebouwen moeten een minimale gezamenlijke oppervlakte van 850 m² hebben;
 2. op geen van de gevels van de woning mag de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschrijden;
- b. om aan het onder a bepaalde te kunnen voldoen, mogen de oppervlakten van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen van maximaal twee al gestopte of stoppende agrarische bedrijven bij elkaar worden opgeteld, onder de volgende voorwaarden:
 1. op beide percelen dienen alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt en moet zijn verzekerd dat geen herbouw daarvan kan plaatsvinden;
 2. het is niet toegestaan om een eventueel surplus van 850 m² aan te wenden om elders aan de minimaal benodigde te slopen oppervlakte van 850 m² te komen;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- d. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de erven in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.