

Artikel 40 Wonen - Stolp

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 5.39 Wonen - Stolp in de toelichting.

40.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Stolp' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen in de bouwvorm van een stolp en bijbehorende bouwwerken al dan niet in combinatie met ruimte voor kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten;
- b. woonhuizen in de bouwvorm van een stolp en bijbehorende bouwwerken al dan niet in combinatie met ruimte voor kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, alsmede in ondergeschikte mate in combinatie met:
 0. een hondenkennel, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - hondenkennel";
- c. het behoud en het herstel van de bestaande hoofdvormen van de stolpen;

waarbij, ter plaatse 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. andere bouwwerken.

40.2 Bouwregels

40.2.1 Woonhuizen en bijbehorende bouwwerken binnen een bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw worden uitsluitend woonhuizen in de bouwvorm van een stolp gebouwd;
- b. het aantal hoofdgebouwen bedraagt per bestemmingsvlak ten hoogste één;
- c. een hoofdgebouw wordt met ten minste één gevel in een naar de weg gekeerde bouwgrans gebouwd;
- d. bij verbouw of bij nieuwbouw wordt de hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de goothoogte en bouwhoogte, dakvorm, oppervlakte alsmede de verhouding tussen lengte- en breedtematen en gevelindeling niet gewijzigd;
- e. de bijbehorende bouwwerken worden achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan gebouwd;

- f. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- g. de maatvoering van een gebouw of een overkapping voldoet aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw of overkapping	Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
	max	min	max	max
Hoofdgebouw	bestaand	bestaand	bestaand	bestaand
Bijbehorende bouwwerken	3,50	-	70	7,00+

+ tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen

40.2.2 Bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt per hoofdgebouw ten hoogste 40 m²;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 50% van de oppervlakte van de gronden behorende bij het hoofdgebouw gelegen buiten het bouwvlak;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt ten hoogste 3,00 m;
- d. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°;
- e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt ten hoogste 6,00 m.

40.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. er zullen geen paardrijbakken en bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie worden gebouwd;
- b. 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 de bedrijfswoning(en) of de bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- c. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

40.3 Afwijken van de bouwregels

40.3.1 Afwijken maatvoeringen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 40.2.1. onder d in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van de stolp.

40.3.2 Vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 40.2.2 onder a in die zin dat, met behoud van het bepaalde in 40.2.2 onder b, buiten een bouwvlak de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², mits;

- a. er voor de vergroting van bijbehorende bouwwerken sprake is van een aantoonbare behoefte vanuit de in de bestemming toegelaten functies;
- b. de vergroting alleen wordt toegestaan op percelen met een omvang van ten minste 1000 m²;
- c. er sprake is van een goede verhouding tot het hoofdgebouw en het erf;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld.

40.3.3 Saneringsregeling oppervlakte bijbehorende bouwwerken 1

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 40.2.2 onder a, met behoud van het bepaalde in 40.2.2 onder b, in die zin dat, indien reeds 200 m² of meer aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is, maar minder dan 500 m², een per bestemmingsvlak eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van bijbehorende bouwwerken plaats vindt tot een maximumoppervlak van 50% van het oppervlak aan gebouwen boven de 200 m², mits:

- a. de toepassing van deze afwijking tot gevolg heeft dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

40.3.4 Saneringsregeling oppervlakte bijbehorende bouwwerken 2

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 40.2.2 onder a, met behoud van het bepaalde in 40.2.2 onder b, in die zin dat, indien reeds meer dan 500 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is, een per bestemmingsvlak eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van bijbehorende bouwwerken plaats vindt tot een maximumoppervlak van 20% van het oppervlak aan gebouwen boven de 500 m², mits:

- a. de toepassing van deze afwijking tot gevolg heeft dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

40.3.5 Saneringsregeling glasopstanden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 40.2.2 onder a, met behoud van het bepaalde in lid 40.2.2 onder b, in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een woonhuis meer bedraagt dan 150 m², mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken met 10 m² wordt vergroot bij sanering per 500 m² aan glasopstanden met een maximum van 30 m² bij sanering van 1.500 m² of meer;
- b. de toepassing van deze afwijking tot gevolg heeft dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

40.3.6 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 40.2.3, onder a in die zin dat paardrijbakken of vergelijkbare bouwwerken (bijvoorbeeld een paddock) waar één of meer paarden in de openlucht vrij kunnen bewegen worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 40.5.5, bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.

40.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen en overkappingen in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan de in lid 40.1, onder a genoemde bedrijvigheid;
- b. het gebruik van woonhuizen in combinatie met kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten zodanig dat de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte:
 0. meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bestemmingsvlak;
 1. meer bedraagt dan 50 m²;
- c. het gebruik van woonhuizen voor meer dan één woning, tenzij ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - twee woningen", in welk geval een woonhuis gebruikt wordt voor ten hoogste twee woningen;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van bewoning of de uitoefening van een kleinschalige beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden en verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- h. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak.

40.5 Afwijken van de gebruiksregels

40.5.1 Woningsplitsing

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 40.4 onder c in die zin dat een woonhuis, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:

- a. de oppervlakte van het woonhuis ten minste 200 m² bedraagt;
- b. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede (huishouden van een) persoon;
- c. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er niet meer dan twee woningen worden gevestigd;
- d. de afwijkingsbevoegdheid passend is in de geldende Woonvisie;
- e. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

40.5.2 Productiegebonden detailhandel

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 40.4 onder e in die zin dat de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel, mits:

- a. de bruto verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m², mag bedragen;
- b. de functie vanuit de bestaande bebouwing moet worden uitgeoefend;
- c. er sprake is van verkoop van ter plaatse bereide, verwerkte en/of toegepaste producten met een lokaal verzorgingsgebied;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

40.5.3 Theetuin

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 40.4 onder e en e in die zin dat bij een woonhuis een theetuin wordt gevestigd, mits:

- a. de schenkerij binnen de bestaande bebouwing wordt gevestigd;
- b. een klein buitenterras ten behoeve van de theetuin mag worden aangelegd;
- c. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de theetuin maximaal 50 m² mag bedragen;
- d. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

40.5.4 Logiesverstrekking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 40.4 onder f in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatief verblijf, mits:

- a. de gezamenlijke logiesvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bestemmingsvlak, met een maximum van 50 m²;
- b. de ruimtes voor logiesverstrekking in het hoofdgebouw worden ondergebracht;
- c. de logiesverstrekking gekoppeld is aan het gebruik van een hoofdgebouw en daaraan ondergeschikt is;
- d. er voldoende gelegenheid is voor het parkeren;
- e. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

40.5.5 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 40.4 onder h in die zin dat gronden, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak, mits:

- a. de paardrijbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd en goed landschappelijk wordt ingepast;
- b. de oppervlakte van een paardrijbak ten hoogste 1.200 m² bedraagt;
- c. er vanwege de paardrijbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden;
- d. de afstand van de paardrijbak ten minste 50 m tot de nabijgelegen woning van derden bedraagt.

40.6 Omgevingsvergunning voor het verwijderen van een bouwwerk

40.6.1 Vergunningplicht

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

- a. het gedeeltelijk verwijderen van stolpen;
- b. het gedeeltelijk verwijderen van karakteristieke gebouwen, voor zover voorzien van de aanduiding "karakteristiek".

40.6.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 40.6.1. 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.

40.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:

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

- b. het delen van een stolp of karakteristiek pand betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door verwijdering daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm van de stolp of het karakteristiek pand plaatsvindt;
- c. de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik om advies is gevraagd.

40.7 Wijzigingsbevoegdheid

40.7.1 Wijzigen situering bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een ter plaatse aangegeven bouwvlak wordt verschoven, mits:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot;
- b. de geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
- c. de huidige situering vanuit de milieu- of woonsituatie belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een verbetering in de milieu- of woonsituatie kan worden bewerkstelligd, dan wel er vanwege verbouw een aanpassing van de grenzen van het bouwvlak noodzakelijk is;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

40.7.2 Wijzigen bestemming vanwege afwijkende bouwvorm

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling van de stolp en een andere bouwvorm wordt teruggebouwd, waarbij de gronden worden voorzien van de bestemming 'Wonen', mits:

- a. de stolp teniet is gegaan door een calamiteit en herbouw in de oorspronkelijke staat redelijkerwijs niet verlangd kan worden;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 39 van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

40.7.3 Wijzigen met compensatie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat ter plaatse een bestemmingsvlak 'Wonen' wordt aangebracht ten behoeve van de bouw van een woonhuis ter compensatie van de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen en/of overkappingen, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 39 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c. voldaan wordt aan de criteria van de 'Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015', zoals opgenomen in bijlage 4 bij de toelichting;

- d. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake is van een verbetering van de ruimtelijke, landschappelijke en milieukwaliteit;
- e. het nieuwe woonhuis aan de wegzijde wordt gesitueerd;
- f. de geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

40.7.4 Wijzigen naar agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Wonen - Stolp' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch', waarbij een agrarische bedrijfskavel met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel agrarisch grondgebonden bedrijf" met inbegrip van een daarbinnen gelegen bouwvlak, wordt aangebracht, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 3 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. 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, waarbij de volwaardigheid zal worden beoordeeld voor de Agrarische Beoordelingscommissie;
- c. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;
- d. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als zelfstandig bedrijf;
- e. de omvang van het bouwvlak ten hoogste 2,0 hectare zal bedragen;
- f. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- h. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

40.7.5 Wijziging omvang bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een ter plaatse aangegeven bouwvlak wordt vergroot, mits:

- a. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de omvang van het bouwvlak ten minste 12 m x 12 m en ten hoogste 20 m x 20 m zal bedragen waarbij de goot- en bouwhoogte respectievelijk ten hoogste 3,00 m en ten hoogste 15,00 m zullen bedragen;
- b. de dakhelling bij voorkeur 50°, maar ten minste 45° en ten hoogste 52° zal bedragen;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 8,00 m zal bedragen;
- d. de diepte van het bestaande perceel ten minste 50 m bedraagt;

- e. de bestaande stolp geen rijksmonument is of niet is aangeduid als karakteristiek pand;
- f. het parkeren op eigen erf plaats vindt;
- g. deze wijziging wordt toegepast indien ter plaatse de bestaande stolp wordt vervangen door een nieuwe stolp in de vorm van een karakteristieke West-Friese dan wel een Noord-Hollandse stolp;
- h. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- i. de geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
- j. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

40.7.6 Wijziging verwijderen aanduiding karakteristiek

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen van een gebouw, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", en een andere bouwvorm wordt teruggebouwd, waarbij de aanduiding "karakteristiek" wordt verwijderd, mits:

- a. het bouwwerk teniet is gegaan door een calamiteit en herbouw in de oorspronkelijke staat redelijkerwijs niet verlangd kan worden of de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels voor gebouwen in 40.2.1 van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.