

Artikel 21 Wonen

Plan: Buitengebied West Maas en Waal
Status: onherroepelijk
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0668.BUIWestMenW-BOH1

- 21.1 Bestemmingsomschrijving
- 21.2 Bouwregels
- 21.3 Nadere eisen
- 21.4 Afwijken van de bouwregels
- 21.5 Afwijken van de gebruiksregels
- 21.6 Wijzigingsbevoegdheid

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. één woning per bestemmingsvlak tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander aantal woningen is aangegeven;
- b. woningen en woonwagens ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
- c. een theetuin ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - theetuin';
- d. maximaal 40% van de bestaande gebouwen tot een totale vloeroppervlakte van maximaal 80 m² mag worden ingericht ten dienste van een beroep aan huis;
- e. bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- f. instandhouding van karakteristieke bebouwingskenmerken en bebouwingselementen van cultuurhistorische waardevolle bebouwing opgenomen op adres in bijlage 5 'Rijksmonumenten' en bijlage 6 'Gemeentelijke monumenten';
- g. het behoud en bescherming van de boerderijstraat met wederopbouwboerderijen en bijbehorende verkaveling en inrichting ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- h. ter plaatse van de aanduiding 'recreatie':
 - 1. het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, sociaal-medische en educatieve dienstverlening, zoals relatietherapie, psychotherapie, hypnotherapie en het geven van cursussen en trainingen;
 - 2. het uitoefenen van activiteiten gericht op extensieve verblijfsrecreatie in de vorm van een groepsaccommodatie;
 - 3. de gezamenlijke inhoud van gebouwen in gebruik voor recreatie mag niet meer bedragen dan 785 m³;

met de daarbij behorende gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken, erven en tuinen.

21.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de maatvoering van de gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken binnen het bestemmingsvlak is als volgt:

woning	maximaal
goothoogte	5 m

bouwhoogte	10 m
inhoud	650 m ³
afstand zijdelingse perceelsgrens	3 m
bijbehorende bouwwerken	maximaal
goothoogte	3 m
bouwhoogte	6 m
afstand tot woning	20 m
gezamenlijke oppervlakte	80 m ²
	minimaal
achter de voorgevel van de woning op een afstand van	3 m
woonwagen	maximaal
oppervlakte woonwagen	100 m ²
goothoogte	3,5
bouwhoogte	7
aantal	het aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'
andere bouwwerken	maximaal
de hoogte van andere bouwwerken vóór de naar de weg gekeerde gevel van de woning	1 m
de hoogte van andere bouwwerken achter de naar de weggekeerde gevel van de woning	2,5 m

21.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het elders in dit artikel bepaalde, nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokinrichtingen van de bebouwing;
- b. de (goot)hoogte van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. de breedte van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. de oriëntering van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. de wijze van afdekking van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op het terrein;
- g. de situering van nieuw op te richten bebouwing op of bij percelen, waarop blijkt de bijlagen 5 en 6 cultuurhistorische waardevolle bebouwing aanwezig is of die nader aangeduid zijn met 'cultuurhistorische waarden';

De nadere eisen mogen niet op onevenredige wijze het gebruik van bouwwerken en gronden aantasten.

21.4 Afwijken van de bouwregels

21.4.1 Vergroten inhoud woning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van art. 21.2, sub a, waarbij de woning mag worden uitgebreid onder de volgende voorwaarden:

- a. De uitbreiding tot een maximum van 800 m³ moet plaatsvinden binnen het bestemmingsvlak. De uitbreidingsbevoegdheid geldt niet voor woningen in het buitendijks gelegen gebied;
- b. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. Een aanvaardbaar woonmilieu moet gewaarborgd zijn.

21.4.2 Vergroten inhoud woning binnen het gebouw

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van de inhoudsmaat van de woning, als bedoeld in art. 21.2, sub a, om een uitbreiding van een woning toe te staan tot maximaal de inhoud van het gebouw waarin de woning is gelegen onder de volgende voorwaarden:

- a. Deze bevoegdheid geldt uitsluitend voor woningen die gelegen zijn onder de kap van het hoofdgebouw;
- b. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. Een aanvaardbaar woonmilieu moet gewaarborgd zijn.

21.4.3 Vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van de artikel 21.2, sub a, om de oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken te vergroten onder de volgende voorwaarden:

- a. De (gezamenlijke) oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag worden vergroot van 80 naar maximaal 150 m² waarbij geldt dat de goot- en bouwhoogte tot een oppervlakte van maximaal 120 m² maximaal 3 en 6 meter mag bedragen. Bij een oppervlakte van meer dan 120 m² tot het maximum van 150 m² geldt een bouwhoogte van maximaal 5 meter;
- b. De totale oppervlakte van de woning en de bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 50% van het bestemmingsvlak innemen.

Deze bevoegdheid tot het vergroten van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken geldt niet voor woningen in het buitendijks gelegen gebied.

21.4.4 Herbouw bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van de artikel 21.2, sub a, en 21.4.3 en de oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken vergroten in ruil voor de sloop van ontsierende bijbehorende bouwwerken onder de volgende voorwaarden:

- a. Van de (gezamenlijke) oppervlakte van de bestaande bijbehorende bouwwerken die aanwezig is boven 150 m² mag 50% worden teruggebouwd, mits de totale gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen na herbouw niet meer bedraagt dan 250 m²;
- b. De totale oppervlakte van de woning en de bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 50% van het bestemmingsvlak innemen;
- c. indien het nieuwe bijbehorend bouwwerk, gelegen binnen de EHS, niet gebouwd wordt binnen de contouren van de gesloopte gebouwen mag geen onevenredige aantasting van de waarden van de EHS plaatsvinden.

21.4.5 Recreatieve nevenfunctie

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van artikel 21.2, waarbij bed and breakfast en/of een theetuin kunnen worden toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- a. het aantal overnachtingsplaatsen bedraagt maximaal 10;
- b. op eigen terrein dient in voldoende mate te worden voorzien in parkeergelegenheid.

21.4.6 Paardenbak

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van artikel 21.2, om een paardenbak te realiseren onder de voorwaarden:

- a. Een paardenbak kan worden gerealiseerd binnen of direct aansluitend aan het bouwvlak, het bedrijfsperceel of het bestemmingsvlak;
- b. De aanleg van een paardenbak in de EHS is alleen toegestaan als is aangetoond dat de aanleg de ecologische kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS ter plaatse niet aantast;
- c. De aanleg van de paardenbak vindt plaats binnen een afstand van 50 meter van de bedrijfswoning, maar niet tussen de woning en de openbare weg of aan de overzijde van die weg;
- d. De afstand tot de naastgelegen woningen van derden bedraagt minimaal 50 meter;
- e. De afmeting van de bak bedraagt maximaal 20 x 60 meter;
- f. De hoogte van de afrastering en verlichtingsmasten bedragen respectievelijk maximaal 1,4 meter en 4 meter. Lichtmasten zijn niet toegestaan indien de paardenbak binnen de EHS is gelegen.

Deze bevoegdheid geldt niet voor woningen in het buitendijks gelegen gebied.

21.5 Afwijken van de gebruiksregels

21.5.1 Omgevingsvergunning om af te wijken voor bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van art. 21.1 ten behoeve van de uitoefening een bedrijf aan huis in het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 - 1. geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer (Stb. 1993, 50) valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 - 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 - 3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden;
- e. voor wat betreft detailhandel er geen duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur van de gemeente West Maas en Waal mag ontstaan;
- f. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken ten behoeve van aan huis gebonden beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 80 m²;

g. detailhandel is uitsluitend op de begane grondvloer toegestaan.

21.5.2 Afwijken mantelzorg/meergeneratiewoning

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in art. 21.1 sub a en b voor het gebruik van een deel van de woning of bijbehorende bouwwerken bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. per woning maximaal één afwijking ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben;
- f. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan de bedrijfswoning vanwege bouwtechnische, financieel-economische of sociaal-medische redenen onmogelijk is;
- g. maximaal 75 m² van de woning en/of bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
- h. geen eigen nutsvoorziening is toegestaan;
- i. er een overeenkomst wordt gesloten met de gemeente West Maas en Waal.

21.6 Wijzigingsbevoegdheid

21.6.1 Bouw extra woning

Burgemeester en wethouders kunnen de bouw van een extra woning toelaten onder de volgende voorwaarden:

- a. De regeling voor functieverandering geldt voor vrijgekomen legale agrarische bedrijfsgebouwen of glasopstallen al of niet gelegen binnen het huidige bestemmingsvlak, die in het verleden minstens vijf jaar rechtmatig in agrarisch gebruik zijn geweest en hebben behoord tot het agrarische bedrijf dat in het verleden op de locatie van de huidige woning gevestigd is geweest;
- b. De extra woning mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.
- c. De extra woning wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied. Een goede landschappelijke inpassing door streekeigen beplanting moet zijn gewaarborgd door een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan. De bouw van de extra woning kan leiden tot een noodzakelijke aanpassing van het bestemmingsvlak. De bevoegdheid tot aanpassing van het bestemmingsvlak maakt deel uit van deze wijzigingsbevoegdheid;
- d. Bebouwing met monumentale of karakteristieke waarde mag volledig worden hergebruikt voor de extra woning;
- e. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. Bij de bouw van een extra woning geldt dat de oppervlakte van de nieuwe woning maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de agrarische gebouwen, die gesloopt mag worden om voor deze regeling in aanmerking te komen. De toegestane inhoud van de extra woning is gerelateerd aan de totale oppervlakte van de gesloopte gebouwen zoals vermeld in onderstaande tabel:

Gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen in m ²	Volume extra woning in m ³
0-1.000 m ²	Bouw extra woning niet mogelijk
> 1.000 m ²	Bouw woning van maximaal 800 m ³

- g. Om bij de bouw van een extra woning voor saldering in aanmerking te komen, als bedoeld onder f, gelden voor elk van de bij de saldering betrokken percelen de volgende voorwaarden:
1. voor elk perceel geldt dat alle vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt met een minimum van 250 m²;
 2. de extra woning wordt gerealiseerd daar waar dat uit ruimtelijke oogpunt het meest passend is.
- h. Bij de bouw van een extra woning geldt dat de oppervlakte van de nieuwe woning maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de gesloopte glasopstallen. De toegestane inhoud van de extra woning is gerelateerd aan de totale oppervlakte van de gesloopte glasopstallen zoals vermeld in onderstaande tabel:

Gesloopte oppervlakte glasopstallen in m ²	Volume extra woning in m ³
0-5.000 m ²	Bouw extra woning niet mogelijk
> 5.000 m ²	Bouw woning van maximaal 800 m ³

- i. Om bij de bouw van een extra woning voor saldering in aanmerking te komen, als bedoeld onder h, gelden voor elk van de bij de saldering betrokken percelen de volgende voorwaarden:
1. voor elk perceel geldt dat alle vrijgekomen glasopstallen moeten worden gesloopt met een minimum van 1000 m²;
 2. de extra woning wordt gerealiseerd daar waar dat uit ruimtelijke oogpunt het meest passend is.
- j. De regels van de bestemming 'Wonen' zijn overeenkomstig van toepassing.

21.6.2 Vergroten bestemmingsvlak ten behoeve herbouw woning

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak vergroten ten behoeve van de herbouw van een woning onder de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwe woning wordt in de directe nabijheid van de voormalige locatie gebouwd en, indien mogelijk, in directe ruimtelijke relatie met de bebouwing waarvan de oorspronkelijke woning deel uitmaakte;
- b. de nieuwe locatie is vanuit een stedenbouwkundig, landschappelijk, ecologisch en milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar en tast de rechten van bedrijven in de omgeving niet aan;
- c. er dient een zekerheidsstelling te zijn omtrent de sloop van de bestaande woning;
- d. de regels van 21.2, sub b, zijn mede van toepassing.

Deze bevoegdheid geldt niet voor woningen in het buitendijks gelegen gebied.

21.6.3 Wijziging wonen in niet-agrarische functie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Wonen' wijzigen in 'Bedrijf' onder de volgende voorwaarden:

- a. De regeling voor functieverandering geldt voor vrijgekomen legale agrarische bedrijfsgebouwen die in het verleden minstens vijf jaar rechtmatig in agrarisch gebruik zijn geweest;
- b. Functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.
- c. Bij functieverandering moet de bestaande infrastructuur toereikend zijn voor de nieuwe functie; nieuwe functies mogen geen grote verkeersaantrekkende werking hebben;
- d. Bebouwing met monumentale of karakteristieke waarde mag volledig worden hergebruikt voor de nieuwe bedrijfsfunctie;
- e. Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied;
- f. Een goede landschappelijke inpassing door streekeigen beplanting moet zijn gewaarborgd door een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan.;
- g. Buitenopslag van goederen en stalling buiten is niet toegestaan;
- h. De vestiging van bepaalde typen bedrijvigheid wordt alleen toelaatbaar geacht wanneer een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De hoeveelheid te slopen bedrijfsgebouwen is afhankelijk van de functie van het bedrijf dat zich er wil vestigen;

- i. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- j. In de onderstaande tabel zijn de soorten bedrijvigheid vermeld waarvoor de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen kunnen worden benut en de maximaal toegelaten oppervlakte van de gebouwen voor de nieuwe bedrijfsfunctie.

Categorie bedrijvigheid	Omvang hergebruik buiten EHS (multifunctioneel gebied)	Omvang hergebruik in EHS
1. Verblijfsrecreatie (geldt uitsluitend voor extensieve verblijfsaccommodatie)	500 m ²	500 m ²
2. Dagrecreatie	500 m ² (voor horeca max. 250 m ²)	500 m ² (voor horeca max. 250 m ²)
3. Agrarisch verwante bedrijven	100 %	100%
4. Overige aan het buitengebied gebonden bedrijven	100 %	100%
5. Opslagbedrijven	500 m ² + 75% van de overtollige opstallen	geen mogelijkheden
6. Overige bedrijven	500 m ²	500 m ²

- k. De lijst van categorieën van bedrijvigheid, die opgenomen is in lid j, is nader uitgewerkt in een bedrijvenlijst die als bijlage 7 'Toegelaten functies' aan deze regels is toegevoegd;
- l. De bestemming 'Wonen' vervalt;
- m. De regels van de bestemming 'Bedrijf' zijn overeenkomstig van toepassing.