

**BIJLAGE V ARTIKEL 17 'WONEN' IN BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED
WIERINGERMEER 2009, EERSTE PARTIËLE HERZIENING VAN DE
GEMEENTE HOLLANDS KROON**

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met:

1. aan-huis verbonden beroepen en bedrijven, mits:

- niet meer dan 1/3 deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, met een maximum van 120 m², voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- alleen activiteiten mogen worden uitgevoerd die niet meldingsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving en die genoemd worden in de bijlage bij deze beleidsregels, dan wel naar aard en invloed daarmee gelijk te stellen zijn;
- geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
- geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
- het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- er geen reclame-uitingen groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst met een maximum aantal van één, onder de voorwaarde dat deze niet verlicht mogen zijn;
- degene die het aan-huis-verbonden beroep of de bedrijfsactiviteit uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
- er geen activiteiten ten aanzien van een horecabedrijf of een seksinrichting worden uitgeoefend;
- er geen detailhandel plaatsvindt, anders dan ondergeschikte detailhandel;
- buitenopslag ten behoeve van de activiteit uitsluitend is toegestaan binnen de grenzen van het achtererfgebied;

2. het hobbymatig gebruik van bestaande gebouwen voor bed & breakfast voor maximaal 4 personen, met dien verstande dat:

- er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan;
- permanente bewoning niet is toegestaan;
- geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
- geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
- het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;

b. bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen.

met daaraan ondergeschikt:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. water;
- e. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven.

17.1.2

Ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' zijn de in lid 17.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor extensieve dagrecreatieve functies, waaronder mede begrepen poldertours, met dien verstande dat de bestaande oppervlakte met 15 % mag worden uitgebreid.

17.1.3

Ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij' zijn de in lid 17.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een woonzorgboerderij, onder de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van een kamer mag maximaal 40 m² bedragen;
- b. de kamers moeten gevestigd worden in de bestaande boerderij;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

17.2 Bouwregels

17.2.1

Ten aanzien van de in lid 17.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. binnen ieder bestemmingsvlak mag ten hoogste 1 vrijstaande woning worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen in afwijking van het bepaalde in lid 17.2.1 onder a twee-aaneen gebouwde woningen worden gebouwd;
- c. gebouwen en overkappingen mogen niet voor de bestaande voorgevellijn worden gebouwd;
- d. het grondoppervlak van de woning mag niet meer bedragen dan 175 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' het grondoppervlak van de woning niet meer dan 80 m² mag bedragen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van een woning en bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de op grond van het bepaalde onder d toegelaten maximale oppervlakte, vermeerderd met de onder sub j, onder 3 toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
- f. de goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
- g. de bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 10 m;
- h. bij herbouw dient de woning op dezelfde plek te worden teruggebouwd, indien de afstand tot een agrarisch bouwperceel of de bestemming 'Bedrijf' minder dan 100 m bedraagt,
- i. de woning mag niet dichterbij omliggende agrarische bedrijven gesitueerd worden, dan in de bestaande situatie het geval was, indien de afstand tussen de woning en het agrarisch bouwperceel 100 m of minder dan 100 m bedraagt.
- j. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een woning gelden de volgende regels:
 - 1. bijbehorende bouwwerken dienen op ten minste 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
 - 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag één uitbouw vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
 - de diepte van de uitbouw mag ten hoogste 1,5 meter bedragen;
 - de breedte van de uitbouw mag ten hoogste 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;

- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt aangebouwd;
- 3. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op grond van sub d toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met:
 - 70 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen kleiner dan 500 m²;
 - 100 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m²;
 - 125 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 750 m²;
 - 150 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 1000 m²;
 - de bestaande oppervlakte indien deze meer is dan op grond van het bepaalde onder de eerste t/m de vierde bullet is toegestaan;
- 4. het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen;
- 5. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen, dan wel niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw voor zover het aan- en uitbouwen betreft, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen indien deze meer is;
- 6. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- 7. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 6 meter bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 meter lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- 8. een dakoverstek mag ten hoogste 0,5 meter bedragen;
- 9. ondergronds bouwen is niet toegestaan.

17.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij stolpen en karakteristieke bebouwing

In afwijking van het bepaalde in artikel 17.2.1 sub h, gelden voor stolpboerderijen en voor als karakteristiek aangeduide panden de volgende regels:

- a. er mogen geen aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen worden gebouwd;
- b. bijgebouwen en vrijstaande overkappingen dienen op ten minste 5 m achter de achtergevel te worden gebouwd, dan wel op de bestaande afstand indien deze minder is.

17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bouwregels:

- a. de hoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 7 m bedragen;
- b. het aantal vlaggenmasten mag maximaal 1 bedragen;
- c. de bouwhoogte van zwembaden mag ten hoogste 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevellijn mag maximaal 2 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevellijn mag maximaal 1 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 m bedragen.

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaatsing van bijgebouwen bij woningen waarbij geëist kan worden dat deze worden opgericht achter de lijn, welke kan worden getrokken in het verlengde van de achtergevel.

17.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 17.2.1 onder g ten behoeve van een andere situering van de woning op het perceel onder de voorwaarde dat:
 1. de nieuwe situering vanuit stedenbouwkundig of milieuhygiënisch oogpunt of om redenen van algemeen belang gewenst of toelaatbaar is;
 2. de nieuwe situering landschappelijk aanvaardbaar is;
 3. voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
 4. de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 5 m bedraagt.
- b. lid 17.2.1, sub i, onder 7, en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 8 m mag bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, mits:
 1. de verhoging van de bouwhoogte niet leidt tot een onevenredige verslechtering van de bezonningssituatie van omliggende percelen;
 2. de verhoging van de bouwhoogte niet zorgt voor een onevenredige inbreuk op de privacy bij omliggende percelen;
 3. er vooraf een planschadeovereenkomst wordt ondertekend.
- c. lid 17.2.2, sub 1, voor het bouwen van aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen, met dien verstande dat:
 1. de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
 2. de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping in het verlengde van de gevels van de stolp wordt gebouwd;
 3. de dakhelling van de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping overeenkomstig de dakhelling van de stolp is;
 4. voor het overige de bouwregels uit artikel 3.2.2 van overeenkomstige toepassing zijn.

De omgevingsvergunningen zoals genoemd onder a, b en c kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie.

17.5 Specifieke gebruiksregels

17.5.1

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-monument', 'karakteristiek' en ter plaatse van de bestaande traditionele Wieringermeerboerderijen mag in afwijking van het bepaalde in lid 17.2.1 onder d het volledige hoofdgebouw voor wonen worden gebruikt.

17.5.2

Als gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van een woning voor recreatieve bewoning, met uitzondering van bestaande recreatieve bewoning;
- b. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte;
- d. het gebruik voor bed & breakfast voor meer dan 4 personen.

17.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 17.5.4, sub c en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk tijdelijk als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt, met dien verstande dat:
 1. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
 2. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte maximaal 70 m² bedraagt;
 3. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 4. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg het gebruik als afhankelijke woonruimte ongedaan wordt gemaakt.
- b. lid 17.5.4, sub c en toestaan dat naast de in artikel 17.2.1 sub i, onder 3 genoemde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken een tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning wordt gerealiseerd, met dien verstande dat:
 1. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze noodzaak aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
 2. de oppervlakte van de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning maximaal 70 m² bedraagt;
 3. het in lid 3.2, sub c, onder 4 genoemde bebouwingspercentage in acht wordt genomen;
 4. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 5. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning is verwijderd.
- c. lid 17.5.4, sub d en toestaan dat een bed & breakfast bedrijfsmatig wordt toegestaan voor maximaal 7 personen, met dien verstande dat:
 1. er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan;
 2. permanente bewoning niet is toegestaan;
 3. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
 4. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
 6. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt.

De omgevingsvergunningen zoals genoemd in artikel 17.6, onder a t/m c kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie.

17.7 Wijzigingsbevoegdheid

17.7.1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in Agrarisch als bedoeld in artikel 3 onder de voorwaarde dat:

- a. de woning een oorspronkelijke boerderij/voormalige agrarische bedrijfswoning betreft;
- b. de belangen van de in de directe omgeving gelegen percelen/woningen niet worden geschaad.

17.7.2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat bij de bestemming 'Wonen' tevens lichte horeca zoals bedoeld in categorie 1 van Bijlage 2 Staat van horecatypen wordt toegestaan, onder voorwaarde dat:

- a. de parkeerbehoefte wordt opgevangen op eigen terrein;
- b. de belangen van de in de directe omgeving gelegen percelen/woningen niet worden geschaad.