

Bestemmingsplan Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel

Hollands Kroon

Status: Vastgesteld

Plantype: gemeentelijke overheid/bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.1911.BPKomNnWiLw2012-va01

- [Regels](#)
- [Bijlagen regels](#)
- [Toelichting](#)
- [Bijlagen toelichting](#)

Artikel 21 Wonen

21.1 Bestemmingsomschrijving

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 van het totale oppervlak van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 75 m², voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- alleen activiteiten worden uitgevoerd die niet meldingsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving en die genoemd zijn in bijlage 1 bij deze regels, dan wel naar aard en invloed daarmee gelijk te stellen zijn;
- geen overwegende 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, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk maken;
- er geen reclame-uitingen groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst, met een maximum aantal van 1, onder de voorwaarde dat deze niet verlicht mag zijn;
- degene die het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf uitoefent, tevens de gebruiker van de woning is;
- er geen activiteiten ten aanzien van een horecabedrijf of een seksinrichting worden uitgeoefend;
- er geen detailhandel plaatsvindt, anders dan onderschikte detailhandel;
- er geen buitenopslag ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf plaatsvindt;

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 overwegende 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 eigen erf plaatsvindt;

3. het hobbymatig houden van vee (waaronder paarden),

en tevens voor:

- b. bedrijven uit categorie 1 en 2 uit de bij deze regels als bijlage 2 opgenomen Staat van bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijf";
- c. behoud en/of versterking van de cultuurhistorische waarde van bebouwing ter plaatse van de aanduidingen "karakteristiek" en "specifieke bouwaanduiding – stolp",

met de daarbij behorende:

- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- h. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- i. waterlopen en waterpartijen.

21.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat voor de hoofdgebouwen op de locatie motorenrevisie te Nieuwe Niedorp de oppervlakte per hoofdgebouw niet meer dan 120 m² mag bedragen;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de op grond van het bepaalde onder 1 en de verbeelding toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met de in sub b, onder 3 toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
 3. de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van een gebouw mag niet minder dan wel meer dan de aangegeven hoogten en dakhelling ter plaatse van de aanduiding "minimale - maximale goot-, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)" bedragen, dan wel de bestaande hoogten en dakhelling indien deze minder dan wel meer zijn;
 4. de afstand van de niet-aaneen gebouwde zijde(n) van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen, dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze minder is;
 5. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal woningen bedragen, dan wel niet meer dan het aantal ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden";
 6. in afwijking van het bepaalde onder 3 geldt dat voor de hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" de bestaande hoofdvorm (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en dakvorm) gehandhaafd dient te blijven;
 7. in afwijking van het bepaalde onder 3 geldt dat voor de hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stulp" de bestaande stolpvorm (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en dakvorm) gehandhaafd dient te blijven.
- b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken 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, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen 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:
 - a. de diepte van de uitbouw mag ten hoogste 1,5 m bedragen;
 - b. de breedte van de uitbouw mag ten hoogste 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
 - c. 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 gebouwd;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op grond van het bepaalde in sub a en de verbeelding toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, verminderd met de daadwerkelijke oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met:
 - a. 70 m² bij rijenwoning, niet zijnde halfvrijstaande woningen;
 - b. 70 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen kleiner dan 500 m²;
 - c. 100 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m²;
 - d. 125 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 750 m²;
 - e. 150 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 1000 m²;
 - f. de bestaande oppervlakte indien deze meer is dan op grond van het bepaalde onder a t/m e 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 overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen, dan wel de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, voor zover het aan- en uitbouwen betreft, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen indien deze meer bedraagt;
 6. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
 7. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 8. een dakoverstek mag ten hoogste 0,5 m bedragen;
 9. ondergronds bouwen is niet toegestaan.
- c. In afwijking van het bepaalde in sub b gelden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen op de gronden ter plaatse van de aanduidingen "karakteristiek" en "specifieke bouwaanduiding – stulp" de volgende regels:
1. er mogen geen aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen worden gebouwd;
 2. bijgebouwen en vrijstaande overkappingen dienen op ten minste 5 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel op de bestaande afstand indien deze minder is.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

21.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;

- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen van derden;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

21.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- het bepaalde in lid 21.2, sub a, onder 1, 2, 3 en 5, indien het hoofdgebouw een karakteristieke West-Friese dan wel een Noord-Hollandse stolp betreft, met dien verstande dat:
 - deze afwijkingsbevoegdheid niet wordt toegepast indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding “karakteristiek”;
 - in de stolp maximaal 2 woningen mogen worden gerealiseerd, mits het aantal te bouwen woningen passend is binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid;
 - de inhoud van de stolp minimaal 1.000 m³ dient te bedragen;
 - de stolp een oppervlakte kent van minimaal 12 m bij 12 m en maximaal 20 m bij 20 m;
 - de dakhelling van de stolp minimaal 45 graden en maximaal 52 graden dient te bedragen;
 - het bouwperceel waarop de stolp wordt gebouwd minimaal 8 m breder dient te zijn dan de breedte van de te bouwen stolp;
 - de voorgevel van de stolp op minimaal 6 m uit de weg dan wel waterkant dient te worden gesitueerd;
- het bepaalde in lid 21.2, sub a, onder 3 voor een hogere goot- en bouwhoogte, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 6 m en 9,5 m mogen bedragen;
- het bepaalde in lid 21.2, sub a, onder 5 en toestaan dat een bestaande karakteristieke West-Friese dan wel een Noord-Hollandse stolp wordt gesplitst ten behoeve van 2 woningen, met dien verstande dat:
 - geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan het uiterlijk van de stolp en het bijbehorende erf;
 - het aantal te bouwen woningen passend is binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid;
- het bepaalde in lid 21.2, sub a, onder 5 en 6 voor het bouwen van een afwijkende hoofdvorm indien het pand redelijkerwijs niet handhaafbaar is, met dien verstande dat sprake dient te zijn van passende bouwvorm, waarbij als passende bouwvorm wordt aangemerkt:
 - uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “karakteristiek” de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling ter plaatse van de aanduiding “minimale - maximale goot-, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)”;
 - een hoofdvorm met van een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 m en 9 m en een dakhelling van ten minste 30°;
 - een stolpvorm met een inhoud van minimaal 1.000 m³, een oppervlakte van minimaal 12 m bij 12 m en maximaal 20 m bij 20 m en een dakhelling van minimaal 45° en maximaal 52°, mits het bouwperceel waarop de stolp wordt gebouwd minimaal 8 m breder is dan de breedte van de te bouwen stolp en met dien verstande dat de voorgevel van de stolp op minimaal 6 m uit de weg dan wel waterkant dient te worden gesitueerd;
- het bepaalde in lid 21.2, sub b, 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 de omliggende percelen;
 3. er vooraf een planschadeovereenkomst wordt ondertekend;
- het bepaalde in lid 21.2, sub c, onder 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 het hoofdgebouw wordt gebouwd;
 3. de dakhelling van de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping overeenkomstig de dakhelling van het hoofdgebouw is;
 4. voor het overige de bouwregels uit lid 21.2, sub b van overeenkomstige toepassing zijn;
- het bepaalde in lid 21.2, sub d ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden zoals een paardenbak, trainingsmolen en longeercirkel, niet meer dan 1.250 m² mag bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
 2. de hoogte van een omheining niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
 3. ten hoogste 4 lichtmasten ten behoeve van het verlichten van een paardenbak mogen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen en dat het verlichtingsniveau geen hinder of overlast voor de omgeving met zich mee mag brengen.

21.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bebouwing voor recreatieve bewoning;
- b. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning, met uitzondering van zelfstandige bewoning van een bestaand bijbehorend bouwwerk op het perceel Mientweg 26 te Lutjewinkel door de heer J. Korver en/of mevrouw A. Korver - Baron;
- d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als afhankelijke woonruimte.

21.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 21.5, sub d en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk tijdelijk als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt, mits:
 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 afhankelijke woonruimte maximaal 70 m² bedraagt;
 3. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 4. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg het gebruik als afhankelijke woonruimte ongedaan wordt gemaakt;
- b. het bepaalde in lid 21.5, sub d en toestaan dat naast de in lid 21.2, sub b, onder 3 genoemde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken een tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning wordt gerealiseerd, mits:
 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 21.2, sub b, 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.