



## Facetbestemmingsplan



# Thema's mantelzorg, plattelandswoningen en bijgebouwen



actief en betrokken

[dewolden.nl](http://dewolden.nl)



**Facetbestemmingsplan voor de thema's  
mantelzorg, plattelandswoningen en  
bijgebouwen**

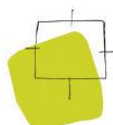
V A S T G E S T E L D

Inhoud

---

Toelichting  
Regels  
Verbeelding

20 juni 2013  
Projectnummer 277.00.01.13.00



Ideeën voor een plek



# Toelichting



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding	7
1.2	Algemeen beleid en opzet	7
1.2.1	Mantelzorg	7
1.2.2	Plattelandswoningen	8
1.2.3	Bijgebouwen	10
1.3	Geldende bestemmingsplannen	10
<b>2</b>	<b>Planologische aspecten</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Inhoud regeling</b>	<b>13</b>
3.1	Mantelzorg	13
3.2	Plattelandswoningen	14
3.3	Bijgebouwen	15
<b>4</b>	<b>Juridische aspecten</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>21</b>





# Inleiding



## 1.1

### **Aanleiding**

De gemeente De Wolden bereidt een actualisering voor van het bestemmingsplan Buitengebied. Aangezien het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, met de daarop toegepaste herzieningen, goed voldoet, wordt een beheersverordening voor het buitengebied voorbereid. Om echter een volledige actuele bestemmingsregeling te krijgen voordat de beheersverordening wordt vastgesteld, dienen nog enkele beleidswijzigingen in het planologisch regime te worden doorgevoerd. Dit facetbestemmingsplan voorziet daar in.

In dit bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan Buitengebied op drie punten bijgesteld. Dit betreft de thema's:

- mantelzorg;
- plattelandswoningen;
- beperkte aanpassingen van het bijgebouwenbeleid.

## 1.2

### **Algemeen beleid en opzet**

#### 1.2.1

##### **Mantelzorg**

De afgelopen jaren is de vraag naar kleinschalige woonvormen en zorg aan huis voor hulpbehoevenden vanwege veranderde inzichten en beleid groter geworden. De overheid stuurt steeds meer aan op zelfzorg. Het creëren van mogelijkheden voor mantelzorg is daarom belangrijk. Door mantelzorg mogelijk te maken, kan men langer wegblijven uit de duurdere zorg.

De zorg aan huis voor familieleden of vrienden die hulpbehoevend zijn, neemt dus toe. De daarmee gepaard gaande vraag naar meer woonruimte bij bestaande woningen van degenen die zorg verlenen, wordt daardoor groter. In sommige gevallen kan daarin niet worden voorzien door middel van het bestemmingsplan. Hiervoor is landelijk aandacht gevraagd en inmiddels hebben verschillende gemeenten beleid ontwikkeld op het terrein van deze zogenaamde mantelzorg en daarbij ook hun bestemmingsplannen aangepast. Dit facetbestemmingsplan beoogt onder andere hierin te voorzien.

### 1.2.2

## **Plattelandswoningen**

### **Inleiding en achtergrond**

In veel gemeenten, en zo ook in de gemeente De Wolden, doen zich situaties voor waarbij een (in het meer of minder recente verleden gebouwde) agrarische bedrijfswoning wordt bewoond door iemand die niet (of niet meer) functioneel is verbonden met het bijbehorende agrarische bedrijf. Hieraan liggen doorgaans twee oorzaken ten grondslag:

1. Doorgaande automatisering maakt agrarische bedrijfswoningen (en dan met name de tweede bedrijfswoning) in toenemende mate overbodig. De overbodige woningen worden dan ook vaak verkocht aan derden en daardoor afgesplitst van het agrarische bedrijf.
2. Daarnaast worden bedrijfswoningen vaak bewoond door de zogenaamde 'rustende boer'. Na overdracht van het bedrijf aan een derde, blijft de voormalige agrariër in de bedrijfswoning wonen.

Het bovenstaande maakt duidelijk dat de bedrijfswoning wordt gebruikt als burgerbewoning, hetgeen in strijd is met het bestemmingsplan. In beginsel rust op gemeenten de taak om strijdig gebruik te handhaven; in principe zal het gebruik als burgerwoning derhalve moeten worden beëindigd. Indien de gemeente niet handhavend optreedt, heeft het illegale gebruik negatieve effecten voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarische bedrijf. De huidige milieuwetgeving bepaalt namelijk dat het feitelijk gebruik bepalend is voor de mate van bescherming. Legalisatie is in die gevallen dan ook niet opportuun. Ook zij gewezen op het provinciaal beleid dat een toename van burgerwoningen in het buitengebied niet toestaat.

### **De Wet plattelandswoningen**

#### **Inhoudelijk**

De 'Wet van 12 juli 2012 tot wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming, alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen' (verder te noemen 'Wet plattelandswoningen') beoogt een oplossing te bieden voor het hierboven geschetste probleem. In 2009 werd daartoe door het CDA Tweede Kamerlid Van Heugten de initiatiefnota 'Beter wonen op het platteland' ingediend. In de daaropvolgende jaren werd het wetsvoorstel nader uitgewerkt en fijngeslepen. Op 1 januari 2013 trad de Wet plattelandswoningen in werking. Kern van de Wet plattelandswoningen is dat gemeenten het mogelijk kunnen maken dat agrarische bedrijfswoningen worden bewoond door personen die niet functioneel zijn verbonden met het bijbehorende bedrijf. Bewoning is bovendien mogelijk zonder dat zij voor milieugevolgen van dat bedrijf worden beschermd. Andersom geformuleerd: het bijbehorende bedrijf ondervindt wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden geen beperkingen van de voormalige bedrijfswoning.

Meer concreet houdt het wetsvoorstel het volgende in.

1. Allereerst wordt de huidige wetgeving per 1 januari 2013 zo gewijzigd dat het planologische regime het uitgangspunt is bij de bescherming van een gebouw of functie tegen negatieve milieueffecten. In de huidige situatie is (zoals hiervoor reeds opgemerkt) het feitelijke gebruik het uitgangspunt. Bij de beoordeling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten, het veranderen of veranderen van de werking of het in werking hebben van een inrichting (voorheen: een milieuvergunning) wordt vanaf 2013 dus uitgegaan van de planologisch-juridische situatie in plaats van de feitelijke situatie. Doordat sprake is van een algemene aanpassing van wet- en regelgeving geldt deze aanpassing zowel voor agrarische bedrijfswoningen als voor bedrijfswoningen op een industrieterrein. In principe geldt deze wetswijziging dus voor alle illegaal bewoonde bedrijfswoningen. Deze facetregeling beperkt zich echter tot de agrarische bedrijfswoningen.
2. Ten tweede heeft het wetsvoorstel tot gevolg dat (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die door derden worden bewoond (oftewel plattelandswoningen) niet langer worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende agrarische bedrijf. De reikwijdte van de Wet plattelandswoningen is derhalve beperkt tot het agrarische bedrijf waartoe de woning behoort of voorheen behoorde. Voor de volledigheid wordt daarbij opgemerkt dat het niveau van milieubescherming ten aanzien van bedrijven van 'derden' niet wijzigt bij gebruik van de betrokken woning als plattelandswoning. Onder de huidige wetgeving worden bedrijfswoningen namelijk reeds grotendeels op dezelfde wijze beschermd tegen hinder van geluid, fijn stof en geur van omliggende 'derde' bedrijven als een burgerwoning.

### **Reikwijdte**

Alvorens de blik te richten op de in het voorliggende facetbestemmingsplan opgenomen regeling (paragraaf 3.2), wordt in het navolgende de reikwijdte van de Wet plattelandswoningen nog eens kort benoemd.

1. De Wet plattelandswoningen heeft enkel betrekking op situaties waarin de agrarische bedrijfsvoering van het desbetreffende bedrijf wordt voortgezet. Immers: indien het agrarische bedrijf wordt beëindigd, kan niet langer sprake zijn van een bij dat bedrijf behorende bedrijfswoning. Aan de betreffende woning, zal in die situaties een woonbestemming dienen te worden toegekend.
2. Een plattelandswoning dient in dat licht te worden gedefinieerd als 'een bedrijfswoning behorend, of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf die door een derde mag worden bewoond'.

### **1.2.3**

#### **Bijgebouwen**

Tot slot voorziet dit facetbestemmingsplan in een vergroting van de mogelijkheid voor bijgebouwen bij woningen in het algemeen. Dit gebeurt op grond van een landelijke trend waarbij de mogelijkheid wordt gehonoreerd om meer aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen te bouwen. Ook is het recent vastgestelde Landschappelijk ontwikkelingskader (LOK) hierbij betrokken.

### **1.3**

#### **Geldende bestemmingsplannen**

Deze regeling is van toepassing voor heel het gebied van het bestemmingsplan Buitengebied en de herziening ex artikel 30 WRO.

# Planologische aspecten

# 2

De onderwerpen waarvoor deze facetregeling wordt opgesteld, brengen geen noodzaak met zich mee tot het doen van uitvoerbaarheidsonderzoek. Hun ruimtelijke impact is relatief beperkt en bovendien gaat het om het opnemen van kleinschalige mogelijkheden die deels met een binnenplanse afwijking van de bouwregels kunnen worden gerealiseerd. Daarbij kan (voor zover dat al noodzakelijk wordt geacht) in de voorwaarden sfeer bij de verlening van een afwijking het overleggen van haalbaarheidsonderzoeken worden meegenomen.

Gelet op de beperkte planologische reikwijdte van het bestemmingsplan, beperkt deze paragraaf zich tot een korte bespreking van relevante aspecten water, geluid, ecologie en bodem.

## **Waterparagraaf**

In dit facetbestemmingsplan wordt de mogelijkheid geschapen om bij woningen extra aan- of uitbouwen te bouwen. De mogelijkheid die hier wordt gegeven, is beperkt van omvang en komt voort uit een trendmatige behoefte. De mogelijkheden hebben zeer geringe invloed op de waterhuishouding, omdat de extra oppervlakte die wordt toegestaan ten opzichte van de bestaande bebouwing gering is en bovendien plaatsvindt binnen de bestaande woonbestemmingen. Deze zijn reeds in de vigerende plannen voor het Buitengebied gereserveerd voor bebouwing.

In het kader van de watertoets vindt overleg plaats met de waterbeheerder. Het advies van het waterschap wordt meegenomen bij de vaststelling van dit plan

## **Geluid**

Bij de beoordeling van het aspect geluid gaat het om de vraag of er sprake is van de realisatie van een geluidgevoelige bestemming. Het facetbestemmingsplan bevat uitsluitend voor het thema 'mantelzorg' en de extra ruimte voor bijgebouwen de mogelijkheid van vergroting of oprichting van geluidgevoelige ruimten. Vanuit de Wet geluidhinder is er in dat geval een mogelijke belemmering. Die belemmering is echter niet te verwachten, omdat beide regelingen beperkt zijn tot mantelzorg bij woningen die in het bestemmingsplan Buitengebied reeds op basis van de Wet geluidhinder zijn beoordeeld.

Bij de verlening van een eventuele omgevingsvergunning voor het bouwen dient uiteraard te worden voldaan aan de prestatie-eisen uit het Bouwbesluit,

waarbij ook eisen kunnen worden gesteld aan de geluidwering van de gevels. Het Bouwbesluit biedt voldoende aanknopingspunten om het binnenniveau te beschermen en zo nodig de bewoner/eigenaar aanvullende gevelmaatregelen te laten treffen.

### **Ecologie**

Onderhavige regelingen hebben slechts tot gevolg dat er op een bestaand bouwperceel iets meer kan worden gebouwd ten opzichte van wat al is toegestaan, dan wel dat de functie van de bebouwing wat betreft de milieubescherming wijzigt. Dit heeft geen, dan wel zeer geringe (niet-significante) gevolgen voor de flora en fauna ter plaatse. Indien bij het plaatsen van bebouwing bijzonder waarden worden aangetroffen, zal in het kader van een te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen moeten worden bezien of ook een ontheffing op basis van de Flora- en faunawet moet worden verkregen, dan wel dat mitigerende of compenserende maatregelen moeten worden getroffen. Het bestemmingsplan hoeft daarin (net als bij bestaande regelingen voor bijgebouwen) verder geen rol te vervullen. De uitvoerbaarheid van de regelingen is wat dit aspect betreft niet in het geding.

### **Bodem**

Een onderzoek naar de bodemgesteldheid kan achterwege blijven, aangezien de bestemming van de bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg of andere functies bij het wonen niet wijzigt. De vigerende bestemmingsplannen kennen voor de woonpercelen allemaal een regeling voor het bouwen van bijgebouwen. Dit betekent dat zonder nader bodemonderzoek bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd.

# Inhoud regeling

# 3

## 3.1

### Mantelzorg

Mantelzorg is de zorg op vrijwillige basis aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, zorg voor een (chronisch) zieke, gehandicapte of hulpbehoevende partner, ouder, kind of ander familielid, vriend of kennis. Het betreft de wat langduriger, niet-beroepsmatige zorgverlening door een persoon (of personen) die meestal in een relationele of sociale verhouding tot de hulpbehoevende staat (of staan).

Via afwijking van de bouwregels wordt de mogelijkheid geboden om in nieuw te bouwen uitbreiding van een hoofdgebouw of een aangebouwd bijgebouw een huisvestingsvoorziening te realiseren ten behoeve van mantelzorg.

De regeling ten behoeve van mantelzorg is niet bedoeld om de zorg voor familie of bekenden in te perken en legt dus ook geen nieuw verbod op bewoning ten behoeve van mantelzorg (zoals in sommige gemeenten gebeurt). Immers zo lang de zorg in de bestaande woning gebeurt, kan dit worden gezien als gezinsuitbreiding. Er is geen planologische noodzaak om dit aan banden te leggen. Deze regeling is dus bedoeld om extra ruimte te creëren ten behoeve van de mantelzorgfunctie. Het gaat dan om meer bouwmogelijkheden dan de reguliere mogelijkheid voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen in het bestemmingsplan Buitengebied.

De verruiming van de mogelijkheden voor (gebruik en) bebouwing voor mantelzorg in het bestemmingsplan Buitengebied is aan een duidelijke voorkeur gebonden. Deze luidt dat de mantelzorg wordt ondergebracht in of aan het hoofdgebouw (inwoning). Dit mede omdat er op deze wijze geen gevaar bestaat dat er feitelijk twee volwaardige, zelfstandige woningen of recreatiewoningen op een bouwperceel ontstaan.

Om tegemoet te komen aan de behoefte om in zeer bijzondere gevallen met medische indicatie voor de tijdelijke opvang ook tijdelijke bebouwing te plaatsen, is ook hierin voorzien.

In het geval dat is te voorzien dat de zorgfunctie van kortere duur zal zijn (vanwege de hoge leeftijd van de zorgbehoevende of vanwege het verwachte ziekteverloop) is een wat soepeler regeling met betrekking tot bebouwing opgesteld dan die voor de meer permanente mantelzorg. In dat geval wordt het mogelijk gemaakt om met minder eisen aan de bebouwing tijdelijke bebouwing te plaatsen. Hierbij moet worden gedacht aan de plaatsing van een stacaravan of een verplaatsbare unit, die na verloop van tijd weer wordt afgebroken. Andere gebouwen dan een stacaravan of een losse verplaatsbare unit

TIJDELIJKE UNITS

(in de vorm van stenen gebouwen) specifiek ten behoeve van mantelzorg wordt niet voorgestaan, omdat dit er toe kan leiden dat deze bebouwing niet (makkelijk) zal worden weggehaald nadat de mantelzorg is verdwenen. Dat roept bovendien ook allerlei handhavingsproblemen op.

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.2), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (artikel 2.23) en het Besluit omgevingsrecht (artikel 5.16) wordt er vooralsnog van uitgegaan dat tijdelijke vergunningen en bestemmingen (ook wel voorlopige bestemmingen genoemd) maximaal 5 jaar nodig zijn en dat de toestemming daarom ook ten hoogste aan een termijn van 5 jaar kan worden verbonden. Hierover is de afgelopen jaren een discussie gestart die er toe heeft geleid dat er een wetsvoorstel aanhangig is gemaakt om dit te versoepelen. In de regeling van dit bestemmingsplan wordt daarop geanticipeerd door niet expliciet een termijn van maximaal 5 jaar te noemen. Zo lang de wetgeving echter niet is aangepast, moet hier wel rekening mee worden gehouden.

#### PERMANENTE BOUW

Bewoning, waar mantelzorg onder wordt begrepen, is volgens het bestemmingsplan Buitengebied mogelijk in het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen. Doordat de oppervlaktematen voor aan-, uit- en bijgebouwen met dit facet-bestemmingsplan worden vergroot (zie paragraaf 3.3) hoeft hiervoor geen specifieke (afwijkings-)regeling te worden getroffen. Met andere woorden: er wordt met dit facet-bestemmingsplan ook de mogelijkheid gecreëerd om, naast tijdelijke units, permanent extra te bouwen ten behoeve van mantelzorg. Daarvoor gelden geen afwijkende eisen ten opzichte van andere aan- uit- of aangebouwde bijgebouwen.

Gelet op bovengenoemde uitgangspunten geldt de volgende prioritering:

1. De mantelzorg wordt binnen het bestaande hoofdgebouw, een bestaande aanbouw of aangebouwd bijgebouw ondergebracht of wordt ondergebracht in een nieuw te bouwen aanbouw of aangebouwd bijgebouw.
2. Ten behoeve van een tijdelijke mantelzorgfunctie kan een tijdelijke unit van ten hoogste 60 m<sup>2</sup> worden gebouwd. In de omgevingsvergunning zal een termijn worden gesteld die overeenkomt met de verwachte duur van de mantelzorg ter plaatse.

### 3.2

#### **Plattelandswoningen**

Zoals in hoofdstuk 2 omschreven, biedt de Wet plattelandswoningen gemeenten de mogelijkheid om burgerbewoning van (voormalige) agrarische bedrijfswoningen toe te staan. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt levert de wet dan ook een voordeel op voor de eigenaar/gebruiker van de inrichting waarvan de (voormalige) bedrijfswoning (voorheen) deel uitmaakt(e). Immers, de ondernemer wordt mogelijk meer ontwikkelingsruimte geboden, omdat de woning een ander (lichter) beschermingsregime vanuit de milieuregelgeving krijgt opgelegd.



Voor de bewoners van de (voormalige) bedrijfswoning kan de Wet plattelandswoningen een verslechtering van de huidige leefomstandigheden inhouden. Alhoewel zij de bedrijfswoning momenteel (al dan niet willens en wetens) in strijd met de bestemming bewonen, worden zij door de toepassing van de huidige milieuregels beschermd. Vanwege de aanwezigheid van burgers binnen de inrichting, is uitbreiding van het agrarische bedrijf ter plaatse niet mogelijk. Toekenning van de status 'plattelandswoning' betekent in deze situatie concreet dat de woning mogelijk zwaarder mag worden belast, hetgeen een verslechtering van de leefomstandigheden voor de burgers betekent. Uit oogpunt van zorgvuldigheid dient de gemeente een besluit zorgvuldig voor te bereiden en te nemen door middel van zorgvuldig onderzoek naar feiten en belangen.

Voorts moet de overheid haar besluiten goed motiveren en zo formuleren dat de burger precies weet waar hij aan toe is of wat de overheid van hem verlangt. De regels moeten logisch en begrijpelijk zijn.

Vanuit deze principes is de toepassing van de regeling via een afwijkingsprocedure te verkiezen boven een generieke regeling bij recht. In het facetbestemmingsplan is dan ook een afwijkingsregel opgenomen waaraan de volgende criteria zijn verbonden:

1. Het gebruik als plattelandswoning dient te passen in de karakteristiek van het gemeentelijke buitengebied ter plaatse en de voorgenomen ontwikkelingsrichting daarvan, zoals dat blijkt uit de gemeentelijke Structuurvisie 2030 (vastgesteld maart 2011).
2. Onderbouwd dient te worden dat ter plaatse van de beoogde plattelandswoning nu, maar ook in de toekomst, een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden. Daarbij worden in ieder geval betrokken de bekende uitbreidingsplannen van het agrarische bedrijf waarvan de plattelandswoning (voorheen) onderdeel uitmaakt(e).
3. De mogelijkheid voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning bij het agrarische bedrijf waarvan de plattelandswoning (voorheen) onderdeel uitmaakt(e) komt met de toepassing van deze afwijkingsregel te vervallen.
4. Gebruik wordt gemaakt van de bestaande inrit.

### **3.3**

#### **Bijgebouwen**

In de afgelopen jaren is geconstateerd dat de behoefte aan bijgebouwen bij woningen in het buitengebied groter is dan in het bestemmingsplan Buitengebied is toegestaan. Het maximum van 50 m<sup>2</sup> per woning sluit aan bij de bebouwde kom. In veel gemeenten is de toegestane oppervlakte al ruimer (70 m<sup>2</sup>) en zeker in het buitengebied is er reden om wat meer bijgebouwen toe te staan zonder dat het gevaar bestaat van verstening, mits dit op de bestaande bouwpercelen gebeurt. De noodzaak om de oppervlakten van bijgebouwen

te beperken, is vooral gelegen in het behoud van de beeldkwaliteit waarbij de hoofdgebouwen de toon dienen te zetten. Daarnaast werd de oppervlakte van bijgebouwen met name beperkt vanuit het oogpunt van het voorkomen van allerlei niet aan het buitengebied gebonden functies (bedrijven) in die gebouwen.

Bovengenoemde inzichten blijken in de loop der jaren aan inflatie onderhevig te zijn, met name als er duidelijk behoefte is aan meer bijgebouwen voor bijvoorbeeld het stallen van een landbouwhuisdier (als hobby). Mits wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand en inderdaad op het bestaande bouwperceel wordt gebouwd, wordt de noodzaak om de oppervlakte aan bijgebouwen te beperken tot 50 m<sup>2</sup> niet echt ingezien. Om in deze behoefte te voorzien, wordt de volgende regeling voorgesteld die is gekoppeld aan de oppervlakte van de bouwpercelen.

- a. Standaard geldt (bij recht) een mogelijkheid om op woonpercelen met een oppervlakte van minder dan 2.000 m<sup>2</sup> een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen te bouwen.
- b. Op percelen met een oppervlakte van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> wordt een maximum oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> toegestaan.

Voor zowel a als b geldt dat ten hoogste 50 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt, naast het hoofdgebouw mag worden geplaatst en de overige aan-, uitbouwen of bijgebouwen achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd. Deze eis komt uit het Landschappelijk ontwikkelingskader dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 29 november 2012. De oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> is gekozen met het oog op de vigerende regeling in het buitengebied.

- c. Op percelen met een oppervlakte van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> wordt met een afwijkingsmogelijkheid nog eens extra 50 m<sup>2</sup> (dus een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>) mogelijk gemaakt. Hierbij kunnen specifiek eisen worden gesteld aan de plaatsing en vormgeving van de bebouwing op het perceel en inrichting van het woonperceel. De eisen ten aanzien van deze extra bebouwing dienen gebaseerd te zijn op het Landschappelijk ontwikkelingskader (LOK) van 29 november 2012.

Met vorengenoemde regeling wordt de eis dat ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw mag worden bebouwd met aan-, uitbouwen en bijgebouwen losgelaten. Vanuit het LOK wordt die oppervlakteverhouding niet genoemd, omdat de plaatsing van de bebouwing op het perceel veel bepalender is.

Tot slot is om ook bij eventuele verlening van afwijkingen (vrijstellingen) aan te sluiten bij bovengenoemde ruimere mogelijkheden voor bijgebouwen de maximum oppervlaktemaat van 250 m<sup>2</sup> voor alle gebouwen in artikel 8 lid E sub 1 onder a ook met 50 m<sup>2</sup> opgerekt naar 300 m<sup>2</sup>.

# Juridische aspecten

# 4

Het onderhavige bestemmingsplan bevat een regeling voor drie specifieke ruimtelijke thema's die voor alle vigerende bestemmingsplannen van de gemeente gaan gelden. Een dergelijk bestemmingsplan wordt wel een facetbestemmingsplan genoemd. Wat betreft de vaststellingsprocedure verschilt het niet van een regulier bestemmingsplan. Dit betekent dat de nieuwe Wro-procedure van toepassing is. Het oude WRO-recht blijft echter van toepassing op de inhoud van de vigerende bestemmingsplannen. Handhaving van het gebruik vindt dus plaats op basis van de gebruiksvoorschriften die in de vigerende bestemmingsplannen zijn opgenomen. Dat geldt niet voor het overgangsrecht. Daarvoor bevat deze facetregeling een eigen bepaling, te weten de standaard overgangsrechtelijke bepalingen uit de Wro.

De bestemmingsplannen waarvoor dit facetbestemmingsplan geldt, worden genoemd in de regels van het plan waarbij tevens is aangegeven wat het toepassingsbereik van de regels is (een omschrijving van de bepalingen binnen de desbetreffende bestemmingsplannen die in de facetregeling worden betrokken). In verband met de standaardisering is deze van toepassingsverklaring opgenomen onder de overige regels (artikel 4).

In artikel 1 zijn begripsbepalingen opgenomen voor die begrippen waarbij sprake is van een (mogelijk) van het algemene spraakgebruik afwijkende betekenis en/of technische begrippen. In artikel 2 is aangegeven voor welke plannen de regeling geldt.

In hoofdstuk 2, de bestemmingsregels, zijn in artikel 2 alle aangepaste regels die vallen binnen de bestemmingen van het Buitengebied opgenomen. Dit betreft de aanpassingen met betrekking tot de plattelandswoning (een aanvulling op de regels) in artikel 4, Agrarisch gebied, en een aanpassing van de bijgebouwenregeling in artikel 8 (Woongebied).

Voor een helder inzicht in de aanpassingen met betrekking tot de bijgebouwenregeling in artikel 8 ten opzichte van de vigerende regeling zijn deze hierna **gearceerd**, dan wel middels ~~doorhaling~~ aangegeven:

Artikel 8 lid C sub 2 onder c van de bouwregels wordt als volgt gewijzigd:

- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m<sup>2</sup> op percelen met een oppervlakte kleiner dan 2.000 m<sup>2</sup> en 150 m<sup>2</sup> op percelen groter dan of gelijk aan 2.000 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer dan

100 m<sup>2</sup>, respectievelijk 150 m<sup>2</sup>, maar minder dan 200 m<sup>2</sup> bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;

- d. de oppervlakte van de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen naast de zijgevels van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 50 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt., ~~tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>;~~

Artikel 8 lid E onder 1 sub a wordt als volgt gewijzigd:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300 m<sup>2</sup> op percelen kleiner of gelijk aan 2.000 m<sup>2</sup>, 350 m<sup>2</sup> op bouwpercelen die groter zijn dan 2.000 m<sup>2</sup>, maar kleiner of gelijk aan 5.000 m<sup>2</sup> en 400 m<sup>2</sup> op bouwpercelen die groter zijn dan 5.000 m<sup>2</sup>.

Artikel 8 lid E wordt aangevuld met een vrijstellingsmogelijkheid onder sub 8:

8. het bepaalde in lid C sub 2 onder c en d en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 200 m<sup>2</sup>, mits;
- a. de vergroting plaatsvindt op een bouwperceel waarvan de oppervlakte ten minste 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de erfinrichting en bebouwing voldoen aan de uitgangspunten van erfinrichting zoals beschreven in hoofdstuk 2 en 3 van het Land-schapsontwikkelingskader, dat door de gemeenteraad van De Wolden is vastgesteld op 29 november 2012.

In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels opgenomen, waaronder de eerdergenoemde van toepassing verklaring (artikel 4). Daarnaast zijn in artikel 3 algemene afwijkingsbevoegdheden opgenomen met betrekking tot mantelzorg die gelden voor meerdere bestemmingen. Ook dit betreft een aanvulling op de vigerende regels. Mantelzorg kan worden verleend binnen de bestemming Woongebied, maar kan ook in bedrijfswoningen (bij andere bestemmingen) worden verleend.

# E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Initiatiefnemers van plannen voor mantelzorg en plattelandswoningen zijn zelf verantwoordelijk voor de uitvoering van de plannen. Aangezien het bovendien slechts om zeer beperkte aanpassingen gaat en het bovendien voor het overgrote deel afwijkingsbevoegdheden betreft, heeft dit plan voor de gemeente geen financiële consequenties.



# M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 maart 2013 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen, is geen gebruik gemaakt.