

Uitspraak 201705900/1/R1

Datum van uitspraak: woensdag 4 april 2018
Tegen: de raad van de gemeente Hoorn
Proceduresoort: Eerste aanleg - enkelvoudig
Rechtsgebied: RO - Noord-Holland
ECLI: **ECLI:NL:RVS:2018:1120**

201705900/1/R1.

Datum uitspraak: 4 april 2018

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant], wonend te Zwaag, gemeente Hoorn,

en

de raad van de gemeente Hoorn,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 4 april 2017 heeft de raad het bestemmingsplan "Risdam en Nieuwe Steen-West" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellant] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant] heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 18 januari 2018, waar [appellant] en de raad, vertegenwoordigd door G.R.M. Koopman en C.A.A.M. Plat, zijn verschenen.

Overwegingen

Het plan

1. Het plan strekt tot actualisatie van het planologische regime voor de gebieden/wijken Risdam en Nieuwe Steen-West. Risdam bestaat uit de woonwijken Risdam-Noord en Risdam-Zuid, waarbij de Dorpsstraat als scheiding fungeert. Beide grote uitbreidingswijken zijn gerealiseerd in de periode

1970-1985. Nieuwe Steen-West heeft een afwijkende functie en is vanaf medio jaren zeventig ontwikkeld met hoofdzakelijk kantoorbebouwing ten behoeve van zowel Rijks- en gemeentelijke instellingen, als particuliere instellingen.

Wijze van toetsen

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Bijlage

3. De relevante planregels zijn opgenomen als bijlage bij deze uitspraak.

Het beroep

4. [appellant] is eigenaar en bewoner van het perceel [locatie A] in Zwaag. Het perceel is gelegen op de hoek van de Dorpsstraat en Het Erf. Het perceel heeft, vanaf de Dorpsstraat bezien, een omgekeerde "L-vorm". Op het zuidelijke deel van het perceel is de woning van [appellant] gesitueerd. Het betreft een (voormalige) stolpboerderij, gebouwd in of omstreeks 1943 en nadien uitgebreid. Het gedeelte van het perceel ten noorden en noordoosten van de stolpboerderij is in gebruik als tuin en erf. Op deze gronden is ook de bij de stolpboerderij behorende bebouwing gesitueerd. Het betreft onder meer voormalige agrarische bijgebouwen, die thans in gebruik zijn in het kader van de woonfunctie.

5. [appellant] kan zich niet verenigen met de planregeling voor het noordelijke deel van zijn perceel, dat feitelijk in gebruik is als (achter)erf. Hij wenst op deze gronden een tweede zelfstandige woning op te richten. Deze woning wenst hij in eerste instantie te gebruiken als zorgwoning voor zijn schoonmoeder. Op een later moment, wanneer [appellant] en zijn echtgenote hulpbehoevend worden, wenst hij de woning zelf te betrekken. De kinderen van [appellant] kunnen dan, als mantelzorgers, de bestaande stolpboerderij in gebruik nemen. Indien de raad niet wenst mee te werken aan de gewenste zelfstandige woning op het noordelijke deel van het perceel, wenst [appellant] een planregeling die ter plaatse een zorgvoorziening voor derden mogelijk maakt. Ter zitting heeft [appellant] toegelicht dat hiertoe de aanduiding "zorgwoning" toegekend dient te worden aan (het noordelijke deel van) zijn perceel. Daarnaast verzoekt [appellant] om een planregeling die het mogelijk maakt vrijstaande bijgebouwen op het noordelijke deel van zijn perceel in gebruik te nemen ten behoeve van een bed & breakfast-voorziening.

5.1. Aan het perceel [locatie A] is de bestemming "Wonen - Stolpboerderij" en de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie" toegekend. De aanduiding "bouwvlak" rust op het zuidelijke deel van het perceel, ter plaatse van de bestaande woning (stolpboerderij) van [appellant]. Aan de gronden ten noorden van het bouwvlak is de aanduiding "erf" toegekend. Deze aanduiding rust ook op het noordoostelijke deel van het perceel.

5.2. Het verzoek van [appellant] om een zelfstandige (tweede) woning houdt in dat in het noordelijke deel van het perceel [locatie A], op de gronden die thans in overwegende mate zijn aangeduid als "erf", wordt voorzien in een nieuw bouwvlak, waardoor het mogelijk wordt op het noordelijke deel een zelfstandige woning op te richten, zijnde een hoofdgebouw, met een oppervlakte van 200 m² en een bouwhoogte van 7,5 m. [appellant] heeft toegelicht dat het voor hem niet relevant is of de raad medewerking verleent aan twee zelfstandige woningen op één perceel, dan wel dat na kavelsplitsing

de situatie ontstaat van twee kadastrale percelen met op ieder perceel een zelfstandige woning.

5.3. De raad wenst niet mee te werken aan een tweede zelfstandige woning op het perceel [locatie A], ongeacht of de kavel wordt gesplitst. Het voornaamste bezwaar van de raad is dat een hoofdgebouw op het noordelijke deel van het perceel leidt tot een ongewenste verdichting van het lint. Voor zover het verzoek van [appellant] is ingegeven door de acute zorgbehoefte van zijn schoonmoeder, wijst de raad erop dat het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) de mogelijkheid biedt de bestaande stolp op het perceel in te richten en in gebruik te nemen voor mantelzorg.

Formele beroepsgronden

6. Ter zitting heeft [appellant] de beroepsgronden dat de initiële terinzagelegging van het ontwerpplan ondeugdelijk is geweest en dat het vaststellingsbesluit ten onrechte niet binnen de termijn van 6 weken bekend is gemaakt, ingetrokken.

7. [appellant] betoogt dat het bestreden besluit niet is vastgesteld binnen de termijn van 12 weken na de afloop van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpplan, zodat het plan is vastgesteld in strijd met artikel 3.8, eerste lid, aanhef en onder e, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro).

7.1. Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen van 13 december 2016 tot en met 23 januari 2017. Het plan is vastgesteld op 4 april 2017. Dit is binnen de in artikel 3.8, eerste lid, aanhef en onder e, van de Wro bedoelde termijn van 12 weken na de terinzagelegging. Deze beroepsgrond mist derhalve feitelijke grondslag. Reeds hierom faalt het betoog.

8. [appellant] betoogt dat hij zijn initiële zienswijze tegen het ontwerpplan tweemaal heeft aangevuld, namelijk op 22 januari 2017 en vervolgens op 14 maart 2017 en dat de raad deze aanvullingen ten onrechte niet heeft betrokken bij het nemen van het bestreden besluit.

8.1. De raad stelt dat hij de aanvullende zienswijze van 22 januari 2017 heeft betrokken bij het vaststellen van het plan. Dit geldt niet voor de aanvulling van 14 maart 2017. Gelet op het moment waarop deze (tweede) aanvullende zienswijze is overgelegd en de omvang daarvan, was het volgens de raad redelijkerwijs niet mogelijk de aanvulling te betrekken bij het vaststellen van het plan op 4 april 2017.

8.2. [appellant] heeft op 22 januari 2017 zijn zienswijze tegen het ontwerpplan aangevuld. Op dat moment lag het ontwerpplan ter inzage. In deze aanvulling licht [appellant] onder meer toe waarom volgens hem geen zwaarwegende ruimtelijke bezwaren bestaan tegen het verzoek om een tweede zelfstandige woning op het perceel [locatie A]. Ook wijst [appellant] op een aantal gevallen die volgens hem vergelijkbaar zijn met zijn situatie en waarin de raad, anders dan in zijn geval, planologische medewerking heeft verleend aan een tweede zelfstandige woning op het perceel. De inhoud van de aanvullende zienswijze van [appellant] van 22 januari 2017 stemt naar het oordeel van de Afdeling inhoudelijk grotendeels overeen met de door [appellant] initieel naar voren gebrachte zienswijze tegen het ontwerpplan. In de "Nota van zienswijzen en wijzigingen", die deel uitmaakt van het vaststellingsbesluit, wordt nadrukkelijk melding gemaakt van de omstandigheid dat [appellant] zijn initiële zienswijze tegen het ontwerpplan heeft aangevuld op 22 januari 2017. Uit de beantwoording van de zienswijze volgt dat de raad geen medewerking wenst te verlenen aan het verzoek van [appellant], omdat volgens de raad een tweede woning op het noordelijke deel van de [locatie A] vanuit ruimtelijk oogpunt ongewenst is. Ook wordt in de zienswijzennota ingegaan op een aantal door [appellant] genoemde vergelijkbare situaties, zoals de situatie op het perceel Dorpsstraat 108-110 en Dorpsstraat 23 en 63.

De Afdeling ziet gelet op het voorgaande geen aanleiding voor het oordeel dat de raad de aanvullende zienswijze van [appellant] van 22 januari 2017 niet heeft betrokken bij het vaststellen van het plan. Artikel 3:46 van de Awb verzet zich er niet tegen dat de raad de zienswijzen samengevat weergeeft. Dat niet op ieder argument van [appellant] uit zijn aanvullende zienswijze van 22 januari

2017 afzonderlijk is ingegaan, is op zichzelf geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit niet voldoende is gemotiveerd. Het betoog faalt.

8.3. [appellant] heeft op 14 maart 2017 zijn zienswijze aangevuld met een document waarin een (foto)overzicht is opgenomen van ongeveer 60 gevallen die volgens [appellant] vergelijkbaar zijn met de door hem gewenste situatie op zijn perceel. Het betreft het document met de titel "Waarom hier niet en overal wel". Niet in geschil is dat de raad dit overzicht van gestelde vergelijkbare situaties niet heeft betrokken bij het nemen van het bestreden besluit, met dien verstande dat [appellant] een deel van de in het document geïnventariseerde situaties al heeft genoemd in zijn eerdere stukken, die wel zijn betrokken bij het vaststellen van het plan. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat de aanvulling van 14 maart 2017, gelet op het tijdstip van indiening alsook de omvang, redelijkerwijs niet betrokken had kunnen worden bij het vaststellen van het plan. Hiertoe is volgens de raad van belang dat het college van burgemeester en wethouders reeds op 6 maart 2017 het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan heeft verzonden aan de Algemene raadscommissie. Het voorstel is behandeld tijdens de commissievergadering van 14 maart 2017. [appellant] is in staat gesteld daarbij aanwezig te zijn. Pas op genoemde datum heeft [appellant] het document "Waarom hier niet en overal wel" overgelegd. Het plan is (vervolgens) vastgesteld op 4 april 2017.

8.4. Zoals hiervoor is overwogen heeft het ontwerpplan ter inzage gelegen van 13 december 2016 tot en met 23 januari 2017. Het document "Waarom hier niet en overal wel", dat bedoeld was als aanvulling op de zienswijze tegen het ontwerpplan, is overgelegd na de afloop van de periode van terinzagelegging. De aanvullende zienswijze van 14 maart 2017 heeft evenwel betrekking op hetzelfde plandeel dat [appellant] in zijn tijdig naar voren gebrachte zienswijze heeft bestreden, zodat deze aanvulling dient te worden aangemerkt als een nadere motivering van het betoog dat de raad inconsistent handelt door geen medewerking te verlenen aan het verzoek van [appellant] om een tweede zelfstandige woning op zijn perceel. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar uitspraak van 24 augustus 2011, [ECLI:NL:RVS:2011:BR5653](#), verzet geen rechtsregel zich ertegen dat een zienswijze na afloop van de termijn nader wordt gemotiveerd. Een uitzondering hierop kan worden gemaakt voor de situatie dat het bestuursorgaan de aanvulling, gelet op de datum van indiening, in redelijkheid niet meer behoeft mee te nemen in de besluitvorming.

8.5. Niet in geschil is dat [appellant] het document "Waarom hier niet en overal wel" heeft overgelegd op 14 maart 2017, zijnde de dag dat het voorstel tot vaststelling van het plan is behandeld in de algemene raadscommissie. Het plan is ongeveer drie weken na ontvangst van dit document vastgesteld. Uit de enkele omstandigheid dat een inhoudelijke behandeling of bespreking van de aanvulling in de raadscommissie van 14 maart 2017 niet mogelijk is geweest, volgt niet dat de raad deze aanvulling redelijkerwijs niet heeft kunnen betrekken bij de vaststelling van het plan. Van belang is verder dat niet in geschil is dat in de raadscommissie naar aanleiding van de ontvangst van het genoemde document is toegezegd dat voor de - beoogde - besluitvorming over het plan op de raadsvergadering van 4 april 2017, alsnog nagegaan zou worden in hoeverre de in het document genoemde situaties vergelijkbaar zijn met de situatie op het perceel [locatie A]. Op 30 maart 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders zich evenwel op het standpunt gesteld dat de aanvulling van 14 maart 2017, gelet op het moment van indiening, niet betrokken behoeft te worden bij de vaststelling van het plan. De raad heeft vervolgens dit standpunt, dat niet in overeenstemming was met de eerdere toezegging, overgenomen. Een dergelijke handelwijze is naar het oordeel van de Afdeling onzorgvuldig. Het betoog slaagt.

8.6. De raad heeft bij brief van 1 juni 2017 en derhalve na de vaststelling van het plan alsnog een inhoudelijke reactie gegeven op de door [appellant] in het document "Waarom hier niet en overal wel" geïnventariseerde gevallen. Blijkens deze reactie stelt de raad zich op het standpunt dat de door [appellant] genoemde gevallen niet vergelijkbaar zijn met zijn situatie, zodat volgens de raad de aanvullende zienswijze van [appellant] van 14 maart 2017 geen aanleiding zou hebben gegeven tot een ander besluit, indien de raad deze aanvulling had betrokken bij het vaststellen van het plan.

8.7. In de omstandigheid dat de raad na het vaststellen van het plan alsnog een reactie heeft

gegeven op de door [appellant] in zijn aanvullende zienswijze van 14 maart 2017 geïnventariseerde gevallen ziet de Afdeling, onder verwijzing naar haar uitspraak van 28 februari 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:694](#), geen aanleiding het hiervoor in 8.5 geconstateerde gebrek in het bestreden besluit met toepassing van artikel 6:22 van de Awb te passeren.

9. [appellant] betoogt dat hij ten onrechte niet in de gelegenheid is gesteld in te spreken tijdens de raadsvergadering van 4 april 2017, waarin de raad het plan heeft vastgesteld.

9.1. De Afdeling overweegt dat het bieden van de mogelijkheid in te spreken tijdens de (vaststellende) raadsvergadering geen deel uitmaakt van de in de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening geregelde bestemmingsplanprocedure. De Afdeling ziet in hetgeen [appellant] heeft aangevoerd ook anderszins geen aanleiding voor het oordeel dat hij in de gelegenheid gesteld had dienen te worden zijn verzoek nader toe te lichten op de vergadering van 4 april 2017, voorafgaande aan de besluitvorming door de raad. Overigens heeft de raad onweersproken gesteld dat het toepasselijke reglement van orde niet voorziet in een inspreekrecht bij de totstandkoming van besluiten waartegen op grond van de wet bestuursrechtelijke rechtsbescherming openstaat. Het betoog faalt.

Het beroep inhoudelijk

Zelfstandige woning op het noordelijke deel van het perceel

10. [appellant] betoogt dat de raad ten onrechte geen medewerking heeft verleend aan zijn verzoek voor het oprichten van een zelfstandige woning op het noordelijke deel van zijn perceel, dat thans is gebruik als achtererf bij zijn stolpboerderij. Volgens [appellant] bestaan geen zwaarwegende ruimtelijke bezwaren tegen een reguliere woonbestemming voor het noordelijke deel van zijn perceel, met de mogelijkheid ter plaatse een zelfstandige woning op te richten met een oppervlakte van 200 m² en een bouwhoogte van 7,5 m. Hiertoe is volgens [appellant] van belang dat het perceel [locatie A] een hoekperceel betreft, met een totale oppervlakte van ongeveer 1.600 m². Gelet hierop is volgens [appellant] op het perceel voldoende fysieke ruimte beschikbaar voor twee zelfstandige woningen op een gepaste onderlinge afstand van elkaar. Van een onaanvaardbare verdichting van het lint en/of een aantasting van de cultuurhistorische waarden van het gebied zal dan ook geen sprake zijn. De gewenste tweede woning leidt volgens [appellant] juist tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, omdat de bestaande voormalige agrarische bebouwing op het noordelijke deel van het perceel gesaneerd zal dienen te worden. Volgens [appellant] heeft het college van burgemeester en wethouders in het verleden ingestemd met het initiatief op het noordelijke deel van het perceel een gebouw op te richten met een oppervlakte van 200 m² en een bouwhoogte van 7,5 m. In dit verband wijst [appellant] op de brieven van het college van burgemeester en wethouders van 9 augustus 2004, 28 februari 2012 en 4 mei 2016. Ook heeft de burgemeester op 6 augustus 2015 aan [appellant] te kennen gegeven dat hij geen bezwaren heeft tegen een "vrijstaande meergeneratiewoning" op het noordelijke deel van het perceel [locatie A]. Voor zover de raad zich thans op het standpunt stelt dat in de eventuele zorgbehoefte ook kan worden voorzien door gebruik te maken van de mogelijkheden die het Bor biedt voor mantelzorg stelt [appellant] dat een dergelijke voorziening vanwege haar tijdelijke aard niet afdoende is. Ten slotte wijst [appellant] erop dat in de gemeente op grote schaal situaties voorkomen waarin twee woningen zijn gesitueerd op percelen die gelegen zijn in het lint. [appellant] heeft hiertoe in het document "Waarom hier niet en overal wel" een (foto)inventarisatie gemaakt van ongeveer 60 gevallen die volgens hem vergelijkbaar zijn met de door hem gewenste situatie op zijn perceel.

10.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de door [appellant] gewenste zelfstandige woning op het noordelijke deel van het perceel [locatie A] leidt tot een ongewenste verdichting van het lint en tot verlies van de voor het lint karakteristieke diepe kavel, hetgeen in strijd is met het gemeentelijk beleid. Dit beleid is onder meer vastgelegd in het "Beeldkwaliteitsplan De Linten", vastgesteld door de raad in 2002 en in werking getreden op 17 juli 2002 (hierna: beeldkwaliteitsplan). Het beeldkwaliteitsplan wordt volgens de raad gebruikt als toetsingskader bij de beoordeling van verzoeken om te mogen bouwen in

de linten. Ongeacht of het huidige perceel [locatie A] wordt gesplitst in twee kadastrale percelen, brengt een nieuwe woning of een nieuw hoofdgebouw met zich dat mogelijkheden ontstaan voor bijbehorende bebouwing, zowel vergunningplichtig als vergunningvrij. In de bestaande situatie is op het perceel [locatie A] sprake van een stolpboerderij op een omvangrijk en betrekkelijk open perceel. De door [appellant] gewenste tweede woning en de verdichting die dit tot gevolg heeft doet afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van het perceel. De raad wijst er op dat [appellant] in het verleden, in het kader van de voorbereiding van het voorheen geldende bestemmingsplan voor zijn perceel, een nagenoeg identiek verzoek heeft gedaan om een zelfstandige woning op het noordelijke deel van zijn perceel. De raad heeft toentertijd geen medewerking verleend aan dit verzoek om dezelfde of vergelijkbare motieven als thans aan de orde. In haar uitspraak van 2 augustus 2006, [ECLI:NL:RVS:2006:AY5490](#), heeft de Afdeling deze beslissing van de raad in stand gelaten.

Wat betreft het betoog van [appellant] dat hem in het verleden toezeggingen zijn gedaan waarmee een gerechtvaardigd vertrouwen is gewekt, stelt de raad dat de brieven van 9 augustus 2004 en 28 februari 2012 betrekking hadden op het oprichten van een bijgebouw op het noordelijke deel van het perceel en derhalve niet op de thans gewenste tweede zelfstandige woning. De brief van 4 mei 2016 heeft betrekking op het gebruik van het noordelijke deel van het perceel voor een ondergeschikte en kleinschalige voorziening voor mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking in een gebouw met een oppervlakte van 120 m².

De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat de gevallen die door [appellant] zijn geïntroduceerd in het document "Waarom hier niet en overal wel" niet vergelijkbaar zijn met de door [appellant] gewenste situatie. De raad wijst hiertoe op de brief van het college van burgemeester en wethouders van 1 juni 2017 waarin nader wordt toegelicht waarom de door [appellant] genoemde gevallen niet vergelijkbaar zijn met het initiatief een tweede zelfstandige woning op te richten op het noordelijke deel van het perceel [locatie A].

10.2. De voorheen geldende planregeling voor het perceel van [appellant] was vastgelegd in het bestemmingsplan "Risdam 2004", vastgesteld door de raad bij besluit van 1 februari 2005. Deze regeling was vergelijkbaar met de thans bestreden planregeling. Aan de gronden van [appellant] was in het bestemmingsplan "Risdam 2004" de bestemming "Stolpboerderij" toegekend. De bestaande stolpboerderij was als zodanig bestemd. Het bestemmingsplan liet geen tweede woning toe op het noordelijke deel van het perceel.

10.3. In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan "Risdam 2004" heeft [appellant] de raad verzocht om een planregeling die het mogelijk maakt op het noordelijke deel van zijn perceel een zelfstandige woning op te richten. De raad heeft bij het vaststellen van het bestemmingsplan "Risdam 2004" geen medewerking verleend aan dit initiatief van [appellant]. Aan deze beslissing heeft de raad het gemeenlijk beleid ten grondslag gelegd als vastgelegd in onder meer het beeldkwaliteitsplan. [appellant] heeft beroep ingesteld tegen (de goedkeuring van) het bestemmingsplan "Risdam 2004" en hij heeft daarbij onder meer betoogd dat de planregeling voor zijn perceel te beperkend is, omdat deze niet voorziet in de mogelijkheid een tweede zelfstandige woning op te richten op het noordelijke deel van het perceel. De Afdeling heeft in voornoemde uitspraak van 2 augustus 2006, onder verwijzing naar onder meer het beeldkwaliteitsplan, geoordeeld dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de door [appellant] gewenste tweede woning tot een verdichting van de bebouwing en verlies van de voor het lint karakteristieke diepe kavel zullen leiden. De Afdeling ziet geen aanleiding om thans hier anders over te oordelen dan in haar uitspraak van 2 augustus 2006. De door [appellant] gestelde omstandigheid dat de raad bij het vaststellen van het plan, anders dan in 2004, het beeldkwaliteitsplan niet nadrukkelijk ten grondslag heeft gelegd aan het weigeren van het verzoek, geeft geen aanleiding voor een andersluidend oordeel. Hiertoe is van belang dat de raad heeft gesteld dat het beeldkwaliteitsplan dat ten grondslag is gelegd aan de weigering in 2004 nadien niet is ingetrokken of gewijzigd, zodat het daarin vastgelegde beleid nog steeds van kracht is. De hiervoor in 10.1 weergegeven argumenten die de raad ten grondslag heeft gelegd aan het bestreden besluit zijn terug te voeren op het beeldkwaliteitsplan. Zo staat in het beeldkwaliteitsplan met betrekking tot het gebied "Dorpsstraat west", waarin het perceel van [appellant]

ligt, onder meer dat in de huidige situatie het gedeelte tussen het Keern en de Torenwachter wat betreft de beeldeigenschappen voldoet aan de gewenste typering van een landelijk lint. Door de vrijliggende teruggelegen bebouwing en ruime erven ontstaat een enigszins groen karakter met verschillende doorzichten naar de achterliggende wijken. Dit gedeelte van de Dorpsstraat is benoemd tot consolidatiegebied met de nadruk op behoud van de huidige beeldkwalitatieve situatie, aldus het beeldkwaliteitsplan.

10.4. Wat betreft het betoog van [appellant] dat hij, gelet op de in het verleden gedane toezeggingen, erop mocht vertrouwen dat de raad medewerking zou verlenen aan zijn initiatief een (tweede) woning op te richten op het noordelijke deel van het perceel [locatie A] overweegt de Afdeling als volgt. De initiatieven van [appellant] uit (omstreeks) 2004 en 2012 hadden betrekking op het oprichten van een vrijstaand bijgebouw bij de stolpboerderij. Niet in geschil is dat het college van burgemeester en wethouders in reactie op deze initiatieven aan [appellant] heeft medegedeeld dat in beginsel geen zwaarwegende ruimtelijke bezwaren bestaan tegen een bijgebouw met een oppervlakte van 200 m² en een bouwhoogte van maximaal 7,5 m op het noordelijke deel van het perceel. Het thans aan de orde zijnde initiatief van [appellant] ziet evenwel op het oprichten van een nieuwe zelfstandige woning. Dit betreft een hoofdgebouw. De raad heeft zich terecht op het standpunt gesteld dat uit de brieven van 9 augustus 2004 en 28 februari 2012 niet volgt dat een tweede zelfstandige woning op het perceel ruimtelijk aanvaardbaar zou zijn. Reeds hierom is de Afdeling van oordeel dat de genoemde brieven geen gerechtvaardigd vertrouwen hebben gewekt dat de raad bereid is (geweest) mee te werken aan het thans aan de orde zijnde initiatief van [appellant].

Aan de omstandigheid dat de burgemeester zich tijdens een gesprek met [appellant] op of omstreeks 6 augustus 2015 positief heeft uitgelaten over het initiatief heeft [appellant] evenmin het gerechtvaardigde vertrouwen mogen ontleenen dat de raad de door [appellant] gewenste planregeling vast zou stellen. Daargelaten de omstandigheid dat de burgemeester niet het bevoegde gezag is met betrekking tot het hier aan de orde zijnde planologische besluit, stelt de raad terecht dat de door de burgemeester gedane uitlating waar [appellant] een beroep op doet enkel een toezegging inhield dat de burgemeester het verzoek van [appellant] onder de aandacht zal brengen van de personen die feitelijk betrokken zijn bij de voorbereiding van het raadsvoorstel.

De Afdeling overweegt ten slotte dat het college van burgemeester en wethouders in de brief van 4 mei 2016 verklaard heeft bereid te zijn medewerking te verlenen aan te werken aan "een kleinschalig initiatief voor mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke handicap". In deze brief wordt gesproken van een gebouw met een oppervlakte van 120 m² en een bouwhoogte van 5 m. Verder staat in de brief dat het gebouw ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdfunctie op het perceel [locatie A], tenzij het de huisvesting betreft in verband met mantelzorg. Indien de behoefte aan mantelzorg vervalt, dient het gebouw weer ondergeschikt te worden gemaakt aan de hoofdfunctie, aldus de brief van 4 mei 2016. Uit de brief van 4 mei 2016 volgt naar het oordeel van de Afdeling dat ook dit "principeakkoord" betrekking heeft op een andere ontwikkeling dan een zelfstandige woning.

Het betoog faalt.

10.5. Over de door [appellant] gemaakte vergelijking met andere percelen in het lint, zoals nader geïnventariseerd in het document "Waarom hier niet en overal wel", overweegt de Afdeling als volgt. Het genoemde document bestaat uit foto's van in totaal ongeveer 60 percelen waarop volgens [appellant] sprake is van bebouwing achter het (oorspronkelijke) hoofdgebouw ten behoeve van (zelfstandig) wonen, de zorgfunctie, een bed & breakfast of een andere functie. De raad heeft voor de motivering van zijn standpunt dat geen sprake is van vergelijkbare gevallen gewezen op de brief van het college van burgemeester en wethouders van 1 juni 2017. In deze brief wordt per door [appellant] aangedragen geval toegelicht wat het relevante verschil is met het initiatief van [appellant] en waarom derhalve volgens de raad geen sprake is van een vergelijkbaar geval.

10.6. De Afdeling overweegt dat voor het oordeel dat de raad het verzoek van [appellant] ongelijk heeft behandeld is vereist dat de situaties waar [appellant] op heeft gewezen vergelijkbaar zijn met de

thans aan de orde zijnde situatie. Voor het aannemen van een vergelijkbaar geval dient [appellant] aannemelijk te maken dat de raad in het verleden, doch na de inwerkingtreding van het beeldkwaliteitsplan in 2002, bij wijze van een solitaire ontwikkeling planologische medewerking heeft verleend aan een tweede zelfstandige woning op een vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevol perceel.

10.7. In het document "Waarom hier niet en overal wel" ontbreekt een toelichting van de hiervoor genoemde relevante omstandigheden voor de beoordeling van de vraag of de genoemde gevallen vergelijkbaar zijn met het thans aan de orde zijnde geval. De raad heeft naar het oordeel van de Afdeling in de brief van 1 juni 2017 aannemelijk gemaakt dat de door [appellant] genoemde gevallen niet vergelijkbaar zijn met zijn situatie, omdat het in die gevallen gaat om:

- bijgebouwen die zijn gerealiseerd op het achtererf, maar die ondergeschikt en gerelateerd zijn aan het hoofdgebouw,
- het realiseren van bebouwing met een bedrijfsfunctie op het achtererf,
- situaties die reeds bestonden voor de inwerkingtreding van het beleid als vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan in 2002,
- situaties waarin planologische medewerking is verleend voor nieuwe woningen in het kader van stadsuitbreidingsprojecten of wijkuitbreidingen (Bangert en Oosterpolder alsook Nieuwe Steen).

Ter toelichting bij de laatste categorie gevallen merkt de Afdeling op dat bij een wijkuitbreiding andere belangen aan de orde zijn dan bij een solitair verzoek om een tweede zelfstandige woning van een eigenaar op zijn perceel.

10.8. De door [appellant] gemaakte inventarisatie in het rapport "Waarom hier niet en overal wel" heeft ertoe geleid dat de Afdeling [appellant] heeft verzocht de gevallen die volgens hem de meeste overeenkomsten vertonen met zijn eigen initiatief nader toe te lichten. Ter zitting heeft [appellant] een aantal gevallen nader gemotiveerd. De raad is in de gelegenheid gesteld hierop te reageren. In het navolgende gaat de Afdeling nader in op de door [appellant] ter zitting nader toegelichte gevallen.

10.9. De raad heeft toegelicht dat in het geval van het perceel Dorpsstraat 23 en Dorpsstraat 63 planologische medewerking is verleend voor 7, onderscheidenlijk 11 (zorg)appartementen voor personen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking. De eigenaren/bewoners van de genoemde percelen verlenen de zorg. Dit betreft volgens de raad derhalve in beide gevallen niet een zelfstandige tweede woning, al dan niet bedoeld voor de huisvesting van een zorgbehoevend (schoon) familielid.

De Dorpsstraat 113 betreft volgens de raad het perceel van een voormalige horecagelegenheid. De gronden worden herontwikkeld voor een appartementengebouw. Van belang is volgens de raad ook dat het gebied waarin dit perceel is gesitueerd wordt getypeerd als "verstedelijkt lint". Het perceel van [appellant] is gesitueerd in het gebied "Dorpsstraat west". Dit gebied wordt gerekend tot het "landelijke lint".

De woningen aan de Hoge Weere, ten noorden van de Bangert, zijn volgens de raad gerealiseerd in het kader van het stedelijk uitbreidingsproject "Bangert en Oosterpolder".

De gronden ten noorden van het perceel Westerblokker 159 hebben in het bestemmingsplan "Blokke, Zwaag en Nieuwe Steen-Oost" de bestemming "Recreatie" en zijn in gebruik als (onder meer) een natuurpark door een stichting. Het betreft hier volgens de raad geen situatie waarin planologische medewerking is verleend aan een zelfstandige (tweede) woning op het oorspronkelijke perceel.

De raad heeft toegelicht dat de woningen op de percelen Schapenweide 5 en 6 (ten noorden van

de Dorpsstraat 1 en 1A) onderdeel zijn van een reeks van vrijstaande een halfvrijstaande woningen, gebouwd op een locatie waar voorheen een tuincentrum/bloemisterij was gevestigd.

10.10. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling in hetgeen [appellant] heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door [appellant] genoemde situaties niet overeenkomen met de thans aan de orde zijnde situatie. Het betoog faalt.

10.11. Op grond van het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat de raad in redelijkheid geen planologische medewerking geeft hoeven te verlenen aan het verzoek van [appellant] om een zelfstandige woning op het noordelijke deel van het perceel [locatie A]. Het betoog faalt.

Aanduiding "zorgwoning"

11. Wat betreft het betoog van [appellant] dat de raad op het noordelijke deel van zijn perceel had dienen te voorzien in een woning met zorgvoorzieningen voor hulpbehoevenden en daartoe aan de gronden ter plaatse de aanduiding "zorgwoning" had dienen toe te kennen, overweegt de Afdeling als volgt. Uit de zienswijze van [appellant] volgt dat hij de raad primair heeft verzocht om planologische medewerking aan een tweede zelfstandige woning op het noordelijke deel van zijn perceel. Dit verzoek was ingegeven door de wens van [appellant] zijn hulpbehoevende schoonouders in deze tweede woning te huisvesten, zodat zij ter plaatse door hem en/of zijn partner konden worden verzorgd. [appellant] heeft daarnaast in zijn zienswijze de raad verzocht "om zowel voor de gronden van de stolp als de nieuw te bouwen woning de bestemming mede als zorgwoning te duiden". De Afdeling is van oordeel dat uit dit in algemene bewoordingen gestelde verzoek van [appellant] niet blijkt van een concreet initiatief om op het noordelijke deel van het perceel [locatie A] een "zorgwoning" als bedoeld in artikel 1, lid 1.83, van de planregels op te richten. De raad heeft toegelicht dat een "zorgwoning" als bedoeld in het plan een specifieke betekenis heeft, in de zin dat het bij een zorgwoning niet gaat om het verlenen van mantelzorg op grondslag van een tussen de hulpverlener en de hulpbehoevende bestaande sociale relatie. Bij een zorgwoning als bedoeld in het plan gaat het om de huisvesting van hulpbehoevende personen waar zorg aan wordt geboden in het kader van een hulpverlenend beroep. Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat de raad in redelijkheid het verzoek van [appellant] om het toekennen van de aanduiding "zorgwoning" aan zijn perceel niet heeft hoeven honoreren. Het betoog faalt.

Bed & breakfast-voorziening in vrijstaand bijbehorend bouwwerk

12. [appellant] betoogt dat in het plan ten onrechte niet is toegestaan dat een vrijstaand bijgebouw op zijn perceel in gebruik wordt genomen voor een bed & breakfast-voorziening. Het plan staat alleen toe dat een beperkt deel van het hoofdgebouw in gebruik wordt genomen voor deze functie. Ook het voorheen geldende bestemmingplan "Risdam 2004" stond volgens [appellant] weliswaar niet toe dat vrijstaande bijgebouwen in gebruik werden genomen voor een bed & breakfast-voorziening, maar hiervan kon worden afgeweken na de toepassing van een afwijkingsbevoegdheid. Volgens [appellant] heeft het college van burgemeester en wethouders in het verleden aan hem medegedeeld dat geen bezwaren bestaan tegen het gebruik van een vrijstaand bijgebouw op zijn perceel voor een bed & breakfast-voorziening. [appellant] wijst verder op de situatie op het nabijgelegen perceel Dorpsstraat 23, waar de raad volgens hem in het verleden medewerking heeft verleend aan een bed & breakfast-voorziening voor acht personen in een vrijstaand bijgebouw.

12.1. Blijkens artikel 19, lid 19.5, aanhef en onder e, onder 5, van de planregels wordt op gronden met de bestemming "Wonen - Stolpboerderij" als een met deze bestemming strijdig gebruik aangemerkt het gebruik van bijgebouwen voor bed & breakfast of andere vormen van logiesverstrekking. Niet in geschil is dat het voorheen geldende bestemmingsplan "Risdam 2004" evenmin een bed & breakfast-voorziening toeliet in vrijstaande bijgebouwen op het perceel, maar dat hiervan kon worden afgeweken na toepassing van een in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheid.

12.2. Uit de plantoelichting volgt dat aan de planregeling voor bed & breakfast-voorzieningen het beleid ten grondslag ligt als vastgelegd in de "Notitie Verblijfsruimten voor toeristen", vastgesteld op 9 april 2013. In deze notitie staat dat een bed & breakfast-voorziening in een (vrijstaand) bijgebouw niet wordt toegestaan. Een bed & breakfast-voorziening maakt deel uit van een woning (het verhuren van een vrije kamer), waaronder ook woningen die deel uitmaken van blokken (rijtjeshuizen). In de nu geldende bestemmingsplannen is er bewust voor gekozen om wonen in bijgebouwen niet toe te staan. Dit zou kunnen leiden tot inbreuk van de privacy van omwonenden, maar ook tot de situatie die gelijkenis vertoont met de situatie waarin sprake is van zelfstandige appartementen in het achtererfgebied, die weinig relatie hebben met het hoofdbouw. Dit past niet binnen het beeld van een bed & breakfast-voorziening, aldus de notitie.

12.3. Zoals hiervoor in 10.4 is overwogen is niet in geschil dat het college van burgemeester en wethouders in het verleden aan [appellant] heeft medegedeeld dat in beginsel geen zwaarwegende ruimtelijke bezwaren bestaan tegen een bijgebouw met een oppervlakte van 200 m² en een bouwhoogte van maximaal 7,5 m op het noordelijke deel van het perceel. Hieruit volgt niet dat de raad het vertrouwen heeft gewekt dat hij bij de vaststelling van het thans voorliggende plan voor het perceel van [appellant] zal voorzien in de mogelijkheid vrijstaande bijgebouwen op het achtererf in gebruik te nemen voor een bed & breakfast-voorziening.

12.4. De raad heeft onweerspoken toegelicht dat op het perceel Dorpsstraat 23 thans sprake is van zeven zorgappartementen voor hulpbehoevenden in een (vrijstaand) bijbehorend bouwwerk op het achtererf en derhalve niet van een bed & breakfast-voorziening.

12.5. Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen is de Afdeling van oordeel dat de raad in redelijkheid niet heeft hoeven te voorzien in de mogelijkheid bij recht of na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid vrijstaande bijgebouwen op het perceel van [appellant] in gebruik te nemen voor een bed & breakfast-voorziening. Het betoog faalt.

Afwijkingsbevoegdheid voor twee zelfstandige woningen

13. [appellant] betoogt dat in het plan ten onrechte niet is voorzien in een afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van twee zelfstandige woningen of wooneenheden in de (bestaande) stolpboerderij op zijn perceel. Het voorheen geldende bestemmingsplan "Risdam 2004" voorzag wel in een dergelijke afwijkingsbevoegdheid, aldus [appellant].

13.1. Aan de gronden van [appellant] was in het voorheen geldende bestemmingsplan "Risdam 2004" de bestemming "Stolpboerderij" toegekend. In artikel 16, onder E, onder 2, onder f, van de planvoorschriften van dat bestemmingsplan was bepaald dat tot een gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval wordt gerekend het gebruik van het woonhuis voor meer dan één woning. Van dit verbod kon het gemeentebestuur blijkens het bepaalde in artikel 16, onder E, onder 3, onder b, van de planvoorschriften afwijken en toestaan dat een woonhuis wordt gebruikt voor ten hoogste twee woningen. Als voorwaarde gold dat de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van het karakter van het betreffende woonhuis, dat in beginsel op eigen terrein dient te worden geparkeerd en dat de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid niet mag leiden tot een onevenredige toename van de verkeersdruk in de omgeving.

13.2. Uit artikel 19, lid 19.5, onder a, van de planregels van het thans voorliggende bestemmingsplan volgt dat het gebruik van de stolpboerderij op het perceel van [appellant] voor meer dan één woning niet is toegelaten. Anders dan het bestemmingsplan "Risdam 2004" kent het plan geen afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een tweede zelfstandige woning in de stolpboerderij.

13.3. De Afdeling overweegt dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. De

raad heeft toegelicht dat hij als gevolg van de verruiming van het regime voor vergunningvrij gebruik van gronden door de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Bor in 2010, een meer restrictief beleid is gaan voeren ten aanzien van binnenplanse afwijkingsmogelijkheden. Een gevolg hiervan is dat de afwijkingsbevoegdheid om een (bestaande) stolpboerderij in gebruik te nemen voor twee zelfstandige woningen is geschrapt. Een tweede zelfstandige woning in de stolpboerderij op het perceel van [appellant] is volgens de raad in beginsel ongewenst om dezelfde of vergelijkbare motieven als die ten grondslag zijn gelegd aan de beslissing niet mee te werken aan een (tweede) zelfstandige woning op het noordelijke deel van het perceel. De raad heeft in dit verband terecht gesteld dat een tweede zelfstandige woning met zich brengt dat extra mogelijkheden ontstaan voor bijbehorende bebouwing.

Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat de raad in redelijkheid de afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van twee woningen in de bestaande stolp niet heeft hoeven handhaven. Het betoog faalt.

Bouwhoogte bijbehorende bebouwing

14. Voor zover [appellant] betoogt dat de in het plan toegelaten bouwhoogten voor bijbehorende bouwwerken op zijn perceel te restrictief zijn, overweegt de Afdeling dat de raad in redelijkheid geen aanleiding heeft hoeven zien om voor het perceel van [appellant] af te wijken van de generieke regeling voor bouwhoogten van bijbehorende bebouwing op gronden met de bestemming "Wonen - Stolpboerderij". Het betoog faalt.

Bijbehorende bebouwing niet als zodanig bestemd

15. [appellant] betoogt dat de legaal opgerichte bijgebouwen op zijn perceel ten onrechte niet als zodanig zijn bestemd. In het plan is vastgelegd dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken maximaal 150 m² mag bedragen. De bestaande legale bijgebouwen op het perceel [locatie A] hebben echter een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 280 m², aldus [appellant].

15.1. Niet in geschil is dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken op het perceel van [appellant] ongeveer 280 m² bedraagt. Ook niet in geschil is dat voor deze bouwwerken bouw- of omgevingsvergunningen zijn verleend. Uit artikel 19, lid 19.2.2, onder c, onder 3, van de planregels volgt dat op het perceel van [appellant] bijbehorende bouwwerken zijn toegelaten tot een gezamenlijke oppervlakte van 150 m². De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat genoemde bepaling onverlet laat dat alle bijbehorende bouwwerken op het perceel van [appellant] als zodanig zijn bestemd. Hij heeft hiertoe gewezen op artikel 31, lid 31.1, aanhef en onder c, van de planregels (gelezen in samenhang met lid 31.1, onder 1). In deze bepaling staat dat "wanneer een bestaand gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde een grotere oppervlakte heeft dan in de bouwregels in de van toepassing zijnde bestemming is toegestaan, de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen". In lid 31.1 is verder vastgelegd dat deze bepaling alleen betrekking heeft op gebouwen die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen.

Gelet op artikel 31, lid 31.1, van de planregels is de Afdeling van oordeel dat het standpunt van de raad dat alle op het perceel van [appellant] met bouw- of omgevingsvergunning gerealiseerde bijbehorende bouwwerken als zodanig zijn bestemd, juist is. Het betoog faalt.

Conclusie

16. Gelet op het hetgeen hiervoor in 8.5 is overwogen is het beroep gegrond. Het bestreden besluit dient wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd wat betreft het plandeel voor het perceel [locatie A]. Nu de aanvullende zienswijze van [appellant] van 14 maart 2017 alsnog inhoudelijk is besproken in het kader van onderhavige procedure en gelet op het resultaat van deze beoordeling en de omstandigheid dat de overige beroepsgronden van [appellant] geen doel treffen, ziet de

Afdeling aanleiding met toepassing van artikel 8:72, derde lid, onder a, van de Awb de rechtsgevolgen van het bestreden besluit in stand te laten. Dat betekent dat de in het plan vastgestelde planregeling voor het perceel [locatie A] blijft gelden.

Proceskosten

17. Van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen, is niet gebleken.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Hoorn van 4 april 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Risdam en Nieuwe Steen-West", wat betreft het plandeel voor het perceel [locatie A];

III. bepaalt dat de rechtsgevolgen van dat besluit geheel in stand blijven;

IV. gelast dat de raad van de gemeente Hoorn aan [appellant] het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 168,00 (zegge: honderdachtenzestig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. R. Uylenburg, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. D. Milosavljević, griffier.

w.g. Uylenburg w.g. Milosavljević
lid van de enkelvoudige kamer griffier

Uitgesproken in het openbaar op 4 april 2018

739.

Bijlage

Planregels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

7. achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

11. bebouwingsgebied:

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw;

12. bed & breakfast:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, gevestigd in een woonhuis of in een aan het hoofdgebouw aangebouwde aan- of uitbouw en wordt uitgeoefend door (één van) de hoofdbewoner(s) van het betreffende woonhuis;

50. huisvesting in verband met mantelzorg:

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning;

60. mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

83. zorgwoning:

een woning of wooneenheid met zorgvoorzieningen voor hulpbehoevenden.

Artikel 19 Wonen - Stolpboerderij

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - Stolpboerderij" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een consumentverzorgende bedrijfsactiviteit;
- b. een zorgwoning, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "zorgwoning";
- c. bijbehorende bouwwerken,
met de daarbij behorende:
 - d. tuinen en erven;
 - e. water;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. parkeervoorzieningen;
 - h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

19.2 Bouwregels

19.2.1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;

d. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;

c. per bouwvlak mag ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;

d. de bestaande uitwendige hoofdvorm, bepaald door de bestaande goothoogte, nokrichting en dakvorm dient gehandhaafd te blijven.

19.2.2. Voor het bouwen van op de grond staande bijbehorende bouwwerken of uitbreiding daarvan gelden de volgende regels:

a. een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan mag uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "erf" of in een bouwvlak worden gebouwd, tenzij

1. in de bestaande situatie een bijbehorend bouwwerk op minder dan 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw is gesitueerd, in welk geval de bestaande situatie geldt;

2. in de bestaande situatie een bijbehorend bouwwerk vóór de voorgevel van het hoofdgebouw is gesitueerd, in welk geval de (eventuele) ruimte tussen het hoofdgebouw en het betreffende bijbehorende bouwwerk mag worden bebouwd tot maximaal de halve aaneengesloten breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;

b. de bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerk op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan:

1. 5 m,

2. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede 3. bouwlaag van het hoofdgebouw, en de bouwhoogte van het hoofdgebouw;

c. voor een bijbehorende bouwwerk op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, geldt dat:

1. indien de bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk meer dan 3 m is het dak wordt voorzien van een schuin dak, waarbij de dakvoet niet hoger dan 3 m mag zijn, de daknok wordt gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47)+3;

2. het bijbehorend bouwwerk functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw dient te zijn, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg;

[...];

g. de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:

1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;

2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;

3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².

19.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 19.2.2. sub a en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk buiten het gebied ter plaatse van de aanduiding "erf" worden gebouwd, mits:

1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de stolpboerderij en aan de samenhang in de straatwand;
2. het bepaalde in lid 19.2.2 sub c in die zin dat de bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerk wordt vergroot tot ten hoogste 6 m;
3. het bepaalde in lid 19.2.2 sub g in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag worden vergroot met ten hoogste 30 m², mits de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van:

- de huisvesting van minder validen;
- het levensloopgeschikt maken van een bestaande stolpboerderij.

Artikel 29 Waarde - Cultuurhistorie

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Cultuurhistorie" aangewezen gronden zijn, naast de andere aangewezen bestemming, bestemd voor: het behoud, herstel en de uitbouw van de in de bij dit bestemmingsplan behorende bijlage 4 bij deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

Artikel 31 Algemene bouwregels

31.1 Bestaande afmetingen

Wanneer een bestaand gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde:

een grotere goothoogte;

een grotere bouwhoogte;

een grotere oppervlakte;

een grotere dakhelling;

een kleinere dakhelling,

heeft dan in de bouwregels in de van toepassing zijnde bestemming is toegestaan, dan mag:

de goot- en/of bouwhoogte en/of oppervlakte en/of dakhelling ten hoogste de bestaande goot- en/of bouwhoogte en/of oppervlakte en of dakhelling bedragen;

de dakhelling ten minste de bestaande dakhelling bedragen.

Deze bepaling ziet op .gebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen.