



gemeente BOARNSTERHIM

B E S L U I T V O R M E N D R A A D S V O O R S T E L

Status: meningsvormend
Raadsvergadering:
Agendapunt:
Eerdere behandeling:
Portefeuillehouder: wethouder M. Scheweer
Behandelend ambtenaar: mw. drs. T.C. Buma

Onderwerp: Beleid Aan-, uitbouwen en bijgebouwen beleid bij Woningen en woonboerderijen buitengebied

Programma: Volkshuisvesting en Ruimtelijke ontwikkeling
Product: Planologische adviezen

Voorstel:

- Stel het beleid ten aanzien van aan-, uitbouwen en bijgebouwen in het buitengebied, waarin wordt aangesloten bij het beleid van de gemeente Leeuwarden, vast.

Inleiding

Op 5 februari 2013 heeft het college een nieuwe beleidslijn ten aanzien van aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij woningen en woonboerderijen in het buitengebied vastgesteld, waarbij aansluiting gezocht wordt bij het nieuwe beleid van de gemeente Leeuwarden.

Vervolgens is het beleidsstuk op 23 april 2013 informierend in de raad behandeld. Daarna heeft het beleid voor 6 weken ter inzage gelegen van 8 mei 2013 t/m 18 juni 2013 waarbij eenieder een inspraakreactie kon indienen. Gedurende deze periode zijn er geen inspraakreacties ingediend.

Het college legt daarom nu de nieuwe beleidsregel ten aanzien van aan-, uitbouwen en bijgebouwen ter vaststelling aan de raad voor.

Huidige situatie

Het huidige beleid ten aanzien van wonen in het buitengebied is gericht op stabilisatie van de woonfunctie. Dit betekent dat er geen nieuwe woningen in het buitengebied gerealiseerd mogen worden. Nieuwe woningen doen afbreuk aan de beleving van het landschap; de functie wonen heeft namelijk niet een directe ruimtelijk, functionele relatie met het buitengebied.

Daarnaast geldt dat de omvang van woningen wordt beperkt. Het uitdijen van woningen leidt tot aantasting van het ruimtelijk beeld; de relatie tussen functie en landschap is dan niet of in mindere mate aanwezig.

Ook dienen aan-, uitbouwen en bijgebouwen qua maat en schaal ondergeschikt te zijn aan het hoofgebouw. Deze wijze van bebouwing is ook typerend voor de zeekei en open veenweide gebieden. Op deze manier wordt het ruimtelijk beeld niet aangetast.

Hierbij geldt dat een hoofgebouw concreet maximaal 120m² mag zijn en de aan-, uitbouwen en bijgebouwen maximaal 50m². Hierbij geldt ook dat er onderscheid wordt gemaakt in woningen en woonboerderijen in het buitengebied. De woonboerderijen zijn voormalige agrarische bedrijven die niet meer als zodanig worden gebruikt. Qua vorm en omvang is de boerderijvorm nog duidelijk herkenbaar. Ook zijn hier vaak nog voormalige bedrijfsgebouwen aanwezig, zodat de oppervlakte aan-, uitbouwen en bijgebouwen vaak al aanzienlijk is. Bij woonboerderijen geldt daarom dat er geen nieuwe aan-, uitbouwen en bijgebouwen gerealiseerd mogen worden, tenzij de aanwezige oppervlakte van bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing minder is dan 300m². In dat geval mag bij woonboerderijen ook een oppervlakte aan aan-uitbouwen en bijgebouwen gerealiseerd worden van maximaal 50m².

Functioneel is het buitengebied geschikt voor het hobbymatig houden van vee en andere agrarische hobby's. In dat verband is ruimte voor het realiseren van bijgebouwen. Er kan daarom middels een binnenplanse afwijking (voorheen vrijstelling en ontheffing, nu inmiddels onder de WABO is het 'binnenplans afwijken') medewerking worden verleend aan een grotere oppervlakte dan 50m² aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen als de noodzaak voor meer aan-, uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van het hobbymatig houden van vee of beroep/bedrijf-aan-huis is aangetoond, tot een totale oppervlakte van maximaal 150m² (dit is inclusief de 50m² bij recht). Voor het realiseren van een grotere oppervlakte dient dus altijd een afweging plaats te vinden, zo-



dat beoordeeld kan worden of het ruimtelijk beeld niet wordt aangetast. Overigens was deze regeling ook het uitgangspunt in het bestemmingsplan Buitengebied 1998.

Besluit college

Het college vindt dat de regeling met betrekking tot het realiseren van aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij woningen in het buitengebied niet meer voldoet. De huidige afwegingen op basis waarvan een afwijking verleend kan worden met betrekking tot het realiseren van een grotere oppervlakte aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen dan 50m², vindt het college niet meer gewenst. Deze afweging dient losgekoppeld te worden van het gebruik.

Argumenten

- *De afwegingen dienen meer algemeen te zijn, de directe link met het gebruik zal veranderd worden.*

Voor de concrete invulling van deze nieuwe kaders, is het het meest logisch en praktisch om aanvulling te zoeken bij de herindelingsgemeenten. Hierbij geldt overigens wel dat na de herindeling sowieso voor alle gemeenten het beleid geharmoniseerd moet worden.

Het beleid van Leeuwarden sluit het beste aan bij het bestaande beleid van Boarnsterhim en bij het idee van loskoppelen van gebruik en het bouwen van aan-, uitbouwen en bijgebouwen. De maatvoering ten aanzien van aan-, uitbouwen en bijgebouwen blijft dan hetzelfde. Het ruimtelijk beeld wordt op deze manier zo weinig mogelijk aangetast. In bijlage 1 is een schema bijgevoegd waarin het beleid van de gemeente Boarnsterhim en de herindelingsgemeenten staat weergegeven.

In het Voorontwerp-bestemmingsplan “Leeuwarden-Buitengebied” is opgenomen dat:

“Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen geldt een maximale oppervlakte van 50m². Hiervan kan in uitzonderingsgevallen worden afgeweken tot maximaal 150m². Deze afwijking is bedoeld om te kunnen inspelen op situaties waarbij sprake is van een sterke behoefte aan aan-, en uitbouwen en bijgebouwen. Dit kan bijvoorbeeld te maken hebben met de gezinssituatie, dan wel een sterk ruimtebehoevende hobby. In het buitengebied kunnen dat in het bijzonder agrarische hobby-activiteiten zijn, zoals het onderbrengen van enkele dieren, gereedschappen, landbouwwerktuigen en dergelijke. Ten allen tijde zal voor een dergelijke afwijking worden getoetst of geen aantasting plaatsvindt van het bebouwingsbeeld, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden en aan de milieu-/woonsituatie, sociale veiligheid en verkeersveiligheid. Bij de toepassing wordt ook gelet op het aanwezig blijven van een goede verhouding tussen de woning zelf en het omliggend terrein. De bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen (garage, berging, e.d.) moet behalve aan bovengenoemde kwantitatieve bebouwingsregelingen, in ieder geval aan de hierna genoemde eisen voldoen. In het algemeen wordt gestreefd naar een herkenbaar onderscheid tussen hoofdgebouwen enerzijds en aan- en uitbouwen en bijgebouwen anderzijds. Dit onderscheid zal zich, naast de afmetingen, onder meer kunnen manifesteren door het terugrooien van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten opzichte van de naar de weg gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan.”

Hierbij geldt dat de gemeente Leeuwarden geen onderscheid maakt tussen woningen en woonboerderijen (de voormalige agrarische bedrijven), zoals in Boarnsterhim. In het voorontwerp-bestemmingsplan buitengebied van Leeuwarden zijn alle percelen die voor de (burger)woonfunctie gebruikt worden, bestemd als “Wonen”.

De regels bij de bestemming “Wonen” van het voorontwerp-bestemmingsplan ‘Buitengebied Leeuwarden’ zijn bijgevoegd als bijlage 2. Het gedeelte over het binnenplans afwijken ten behoeve van het realiseren van een grotere oppervlakte aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen dan 50m² is cursief weergegeven.

Voor Boarnsterhim zal ten aanzien van de afweging voor het binnenplans afwijken voor het realiseren van een grotere oppervlakte aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen na vaststelling van dit beleid worden getoetst aan de voorwaarden dat: het bebouwingsbeeld; de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; de cultuurhistorische waarden; de landschappelijke waarden; de milieusituatie; de natuurlijke waarden; de sociale veiligheid; de verkeersveiligheid en de woonsituatie niet worden aangetast.

De overige afwijkmogelijkheden zijn al geregeld in het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” of slaan op regels en situaties die in het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” van Boarnsterhim niet van toepassing zijn. Deze zullen dus niet worden overgenomen uit het Voorontwerp-bestemmingsplan “Leeuwarden-Buitengebied”. Voor het overige blijft dan ook het bestemmingsplan Buitengebied 2008 en de Partiële herzieningen van Boarnsterhim van toepassing.



Er geldt dat onder voorwaarden een Bed & Breakfast (B&B) gerealiseerd kan worden; hiervoor gelden in Boarnsterhim en in het voorontwerp-bestemmingsplan Leeuwarden dezelfde kaders.

Ook hobbymatige agrarische activiteiten kunnen als passend binnen de woonbestemming worden beschouwd in Leeuwarden. Dit geldt ook voor Boarnsterhim; zowel binnen de bestemming 'Wonen' alsmede 'Woonboerderij' is het toegestaan om hobbymatig vee te houden.

Wel geldt daarnaast nog dat *woonboerderijen* in Boarnsterhim middels een binnenplanse afwijking de mogelijkheid voor het realiseren van een uitgebreidere omvang van de B&B hebben en tevens nog voor een aantal functies die Leeuwarden (grotendeels) niet heeft opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan.

Het gaat dan om een paardenhouderij (paardenpension, geen manegeactiviteiten), niet-agrarische bedrijvigheid, mits de bedrijven zijn opgenomen in categorie 1 of 2 en de bedrijven geen grote verkeersaantrekkende werking hebben, de bedrijvigheid niet gepaard gaat met opslag en/of stalling buiten bedrijfsgebouwen, daarnaast kan een binnenplanse afwijking worden verleend voor het realiseren van een stalling en/of opslag van vaartuigen of kampeermiddelen, recreatieappartementen (inpandig) met een oppervlakte van ten hoogste 100 m² vloeroppervlakte per appartement, boerderijwinkel ten behoeve van de verkoop van "streekproducten" met een netto verkoopvloeroppervlakte van ten hoogste 100 m², een groepsaccommodatie en een theeschenkerij.

Leeuwarden kent deze mogelijkheden om middels een binnenplanse afwijking genoemde functies te realiseren niet. Daarom blijft wat dit betreft het beleid zoals dat is vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied 2008" van Boarnsterhim van kracht.

Voorts geldt nog dat in Boarnsterhim binnen de bestemming "Wonen" en "Woonboerderij" een beroep-/bedrijf-aan-huis niet bij recht is toegestaan, terwijl dat bij Leeuwarden wel is opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied. Hierbij geldt dat in Boarnsterhim wel middels een binnenplanse afwijking medewerking verleend kan worden voor het realiseren van een beroep-/bedrijf-aan-huis. Voor Leeuwarden geldt dat een Beroep-/bedrijf-aan-huis in het voorontwerp-bestemmingsplan bij recht mogelijk wordt gemaakt bij de bestemming "Wonen", maar hieraan zijn wel enige beperkingen gesteld (zie bijlage 2-art.17.4.g).

In grote lijnen verschilt de regeling ten aanzien van beroep-/bedrijf-aan-huis dan ook niet wezenlijk van elkaar. Gelet de uniformiteit voor de gehele gemeente Boarnsterhim, zowel voor het buitengebied als de kernen, blijft de huidige regeling ten aanzien van een beroep-/bedrijf-aan-huis van kracht.

Conclusie

Ten aanzien van het realiseren van een grotere oppervlakte dan 50m² tot een maximum van 150m² aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij woningen en woonboerderijen in het buitengebied van Boarnsterhim zal de afweging zijn of de cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden, de milieusituatie, de natuurlijke waarden, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de woonsituatie niet worden aangetast. Hierbij geldt dat er een herkenbaar onderscheid is en blijft tussen hoofdgebouwen enerzijds en aan- en uitbouwen en bijgebouwen anderzijds. Dit onderscheid zal zich, naast de afmetingen, onder meer kunnen manifesteren door het terugrooien van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten opzichte van de naar de weg gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan.

De afwegingen dat een grotere oppervlakte aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen dan 50m² tot een maximum van 150m² kan worden gerealiseerd indien wordt aangetoond dat dit noodzakelijk is vanwege het hobbymatig houden van vee of het uitoefenen van een beroep-/bedrijf-aan-huis, vervalt hiermee. Overigens blijven de overige voorwaarden ten aanzien van het uitoefenen van een beroep-/bedrijf-aan-huis en de afwijkingsmogelijkheid voor het realiseren van nevenfuncties bij een woonboerderij en de maatvoering van de aan-, uitbouwen en bijgebouwen conform het huidige beleid van Boarnsterhim van kracht. Ook de andere regels uit het bestemmingsplan "Buitengebied 2008 Boarnsterhim" blijven gelden.

Kantttekeningen

Niet van toepassing

Er is overleg gevoerd met

BOP-RO en gemeente Leeuwarden en Heerenveen

Wettelijke/contractuele verplichting

Niet van toepassing



Financiële consequenties

Niet van toepassing

ARHI

Niet van toepassing

Uitvoering

Niet van toepassing

Communicatie

Na vaststelling van het beleid door de raad wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in Op 'e Hichte.

Bijlagen

- Schema beleid aan-, uitbouwen en bijgebouwen gemeente Boarnsterhim en Leeuwarden, Heerenveen en Súd-West Fryslân.
- Regels bestemming "Wonen" Voorontwerp-bestemmingsplan gemeente Leeuwarden

Ter inzage

Niet van toepassing

Besluit:

- conform voorstel
- afwijkend te weten:

Grou,

De raad van de gemeente Boarnsterhim,
de griffier, de voorzitter,

A.G.M. Rutten

T. Baas