



# gemeente BOARNSTERHIM

---

M

E

M

O

---

Aan: Gemeenteraad Boarnsterhim  
Van: mw. drs. T.C. Buma  
Betreft: Bijlage 2 bij BPTB1303 Regels bestemming "Wonen" in voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied  
Datum: dinsdag 26 maart 2013

---

## Artikel 17 Wonen

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde bed and breakfast;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woonhuizen;
- c. een bed and breakfast, ter plaatse van de aanduiding "bed & breakfast";
- d. een caravanstalling, ter plaatse van de aanduiding "caravanstalling";
- e. dagactiviteiten voor zorgbehoevenden, ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk";
- f. een hondenpension, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - hondenpension";
- g. een woonschepenligplaats, ter plaatse van de aanduiding "woonschepenligplaats", met dien verstande dat het aantal woonschepen in de bestemmingen 'Water' en 'Wonen' gezamenlijk niet meer dan 11 mag bedragen,

waarbij, indien de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding "karakteristiek", de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen wordt nagestreefd,

met de daarbij behorende:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 17.2 Bouwregels

#### 17.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de afstand van een gebouw tot de perceelgrens mag niet minder dan 5 m bedragen;
- b. de afstand van een gebouw tot het hart van de meest nabijgelegen rijstrook van een aangelegen weg mag niet minder dan 10 m bedragen;
- c. de afstand van een woning tot de bestemming 'Verkeer', 'Verkeer - Railverkeer' en/of 'Verkeer - Verblijfsgebied' mag niet minder dan de bestaande afstand bedragen.

#### 17.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag ten hoogste het bestaande aantal bedragen;
- c. een hoofdgebouw mag uitsluitend vrijstaand worden gebouwd, dan wel aaneengebouwd ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden", met dien verstande dat het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan het aantal aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden";



- d. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 150 m<sup>2</sup> bedragen;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 4 m bedragen;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen.

### 17.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning of in het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. de afstand tussen een vrijstaand bijgebouw en een hoofdgebouw mag niet meer dan 25 m bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw mag niet meer dan 3 m mag bedragen;
- e. de dakhelling van een aan- of uitbouw of een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 60°;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding "woonschepenligplaats" uitsluitend bijgebouwen ten behoeve van woonschepen worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> per woonschip.

### 17.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terrein-afscheidingsen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, danwel het verlengde daarvan niet meer dan 2 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

## 17.3 Afwijken van de bouwregels

### 17.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 17.2.1, sub a en toestaan dat de afstand van een gebouw tot de perceelgrens wordt verkleind;
- b. het bepaalde in lid 17.2.1, sub c en toestaan dat een woning op een kortere afstand wordt gebouwd, mits wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde;
- c. het bepaalde in lid 17.2.2 sub e en toestaan dat de goothoogte van hoofdgebouwen wordt verhoogd tot 6 m;
- d. het bepaalde in lid 17.2.3 sub c en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt vergroot tot 150 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer dan 50% van het erf mag bedragen.

### 17.3.2 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 17.3.1 wordt uitsluitend verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de cultuurhistorische waarden;
- de landschappelijke waarden;
- de milieusituatie;
- de natuurlijke waarden;



- *de sociale veiligheid;*
- *de verkeersveiligheid;*
- *de woonsituatie.*

#### 17.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van woonhuizen voor meer dan 1 woning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan de in sub g onder 5 genoemde detailhandel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van recreatie;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding "bed & breakfast", zodanig dat:
  1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwperceel ten hoogste 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. er meer dan vier slaappleatsen in meer dan twee van elkaar afgescheiden ruimten voor nachtverblijf aanwezig;
  3. de exploitant geen hoofdbewoner is;
  4. de kamers geen deel uitmaken van het hoofdgebouw of van een daarvan deel uitmakende aan- of uitbouw;
  5. het uiterlijk aanzien van de woning wordt aangetast. Uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0,5 m<sup>2</sup> in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclame-uitingen is toegestaan;
  6. de activiteit leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
  7. de activiteit geen hinder of overlast voor het woonmilieu oplevert; waarbij bij de beoordeling van de mate van overlast tevens het woningtype en het karakter van de omgeving betrokken dient te worden;
  8. het ruimtebeslag van de functie leidt tot te weinig bergruimte in de woning;
- f. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, zodanig dat:
  1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bedrijfswoning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen een bestemmingsvlak, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per bestemmingsvlak ten hoogste 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. de activiteit niet (mede) wordt uitgeoefend door de eigenaar of één van de bewoners van de betreffende bedrijfswoning;
  3. het totale aantal werkenden bij een beroepsuitoefening meer dan 3 bedraagt en bij een bedrijfsuitoefening meer dan 2;
  4. de activiteiten vergunning- of meldingplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
  5. er detailhandel plaatsvindt, tenzij er sprake is van de verkoop van ter plaatse vervaardigde non-food goederen of de verkoop van direct aan de activiteit verwante artikelen, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen;
  6. de activiteit leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
  7. de activiteit leidt tot overlast door een publiekaantrekkende werking;



8. het uiterlijk aanzien van de bedrijfswoning wordt aangetast. Uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0,5 m<sup>2</sup> in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclame-uitingen is toegestaan;
9. de activiteit hinder voor het woonmilieu oplevert.

## 17.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 17.5.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 17.4, sub a en toestaan dat een woonhuis voor ten hoogste 3 woningen wordt gebruikt, mits:
  1. het een gebouw ter plaatse van de aanduiding “karakteristiek” betreft, het een monument betreft of het een agrarisch aanverwante hoofdvorm, zoals een stelpboerderij of een kop-halsrompboerderij betreft;
  2. wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. het bepaalde in lid 17.4 sub c, d en g en toestaan dat woningen worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits:
  1. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwperceel ten hoogste 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. er ten hoogste vier slaapplekken in ten hoogste twee van elkaar gescheiden ruimten voor nachtverblijf aanwezig zijn;
  3. de exploitant hoofdbewoner is en er daadwerkelijk woont;
  4. de kamers deel uitmaken van het hoofdgebouw of van een daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouw;
  5. het uiterlijk aanzien van de woning niet wordt aangetast. Uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0,5 m<sup>2</sup> in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclame-uitingen is toegestaan;
  6. de activiteit niet leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
  7. de activiteit geen hinder of overlast voor het woonmilieu oplevert; waarbij bij de beoordeling van de mate van overlast tevens het woningtype en het karakter van de omgeving betrokken dient te worden;
  8. het ruimtebeslag van de functie niet leidt tot te weinig bergruimte in of bij de woning.

### 17.5.2 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 17.5.1, sub a en b wordt uitsluitend verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de cultuurhistorische waarden;
- de landschappelijke waarden;
- de milieusituatie;
- de natuurlijke waarden;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie.



## 17.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

### 17.6.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- het (deels) slopen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding “karakteristiek”.

### 17.6.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 17.6.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### 17.6.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 17.6.1 wordt uitsluitend verleend indien:

- a. de karakteristieke hoofdvorm niet meer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld, dan wel;
- b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is, dan wel;
- c. het delen van een pand of aan- of uitbouwen of bijgebouwen betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door de sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

