

Adres:	Ooster Boekelweg 54, 1661BS De Weere	Gemeente:	Opmeer
Buurt:	Kern De Weere	Waterschap:	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Wijk:	De Weere	Provincie:	Noord-Holland
Type plan:	bestemmingsplan	Planidn:	NL.IMRO.0432.BPHAWG2017-VS01
Hoofdgroep:	wonen	Planstatus:	vastgesteld
Naam:	Wonen	Plandatum:	12-12-2019
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking	Verwijzing:	bestemmingsregels

Er kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk. Dit document is gegenereerd op 18-08-2025 om 10:22.




Legenda

 plangebied

Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

Bouwvlakken

-  bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  leettertekenaanduiding
-  maatvoering

Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

Structuurvisies

-  plangebied

Gescande kaarten

-  plangebied

Overige besluiten

-  plangebied

Regels

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken bij woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 - 1. een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
 - 2. bed and breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
 - 3. stalling van caravans en daarmee vergelijkbare voertuigen, ter plaatse van de aanduiding 'carvanstalling';
- b. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp' aangegeven bebouwing;

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen en straten;
- d. paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. waterlopen en waterpartijen;

met de daarbijbehorende:

- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal hoofdgebouwen zal per bouwvlak ten hoogste het bestaande aantal bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal hoofdgebouwen per bouwvlak ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal zal bedragen;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen;
- f. een hoofdgebouw zal worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 65° zal bedragen, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder respectievelijk meer is;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp' mogen uitsluitend stolpen als hoofdgebouw worden gebouwd;
- h. in afwijking van het bepaalde onder e, f en g, geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp' dat de oppervlakte, goothoogte en dakhelling van een stolp ten minste en ten hoogste de bestaande oppervlakte, goothoogte en dakhelling zal bedragen.

16.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied mag niet meer bedragen dan :
 - 1. 50% van het bebouwingsgebied, in geval het bebouwingsgebied kleiner is dan of gelijk is aan 100 m²;
 - 2. 50 m² vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², in geval het bebouwingsgebied groter is dan 100 m² en kleiner is dan of gelijk is aan 300 m²;
 - 3. 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 in geval het bebouwingsgebied groter is dan 300 m²;
- c. de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 m;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a mag een uitgebouwd bijbehorend bouwwerk aan de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:
 - 1. de bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,25 m bedragen;

- 2. de diepte van het bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 1,50 m bedragen;
- 3. de oppervlakte zal ten hoogste 8 m² bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a mag een ander bijbehorend bouwwerk dan bedoeld onder e in het voorerfgebied worden gebouwd, mits:
 - 1. 1,00 m achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
 - 2. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de perceelgrens en/of openbaar gebied c.q. waterloop ten minste 1,50 m bedraagt;
 - 3. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied samen met die in het achtererfgebied niet meer bedraagt dan 50% van het voorerfgebied en bebouwingsgebied gezamenlijk.

16.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van een goede woonsituatie, een goede milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

16.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 16.2.1 sub b in die zin dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de geluidbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. het bepaalde in lid 16.2.1 sub h in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp' wordt afgeweken van de bestaande maatvoering, indien handhaving van het gebouw vanwege de bouwtechnische staat redelijkerwijs niet mogelijk is, met dien verstande dat bij vervangende nieuwbouw de goothoogte ten hoogste 3,5 m, de bouwhoogte ten hoogste 8,5 m en de dakhelling tenminste 40° en ten hoogste 65° bedraagt;
- c. het bepaalde in lid 16.2.1 sub g in die zin dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd c.q. dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- d. het bepaalde in lid 16.2.1 sub h in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp', wordt afgeweken van bestaande maatvoering, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte ten hoogste 3,5 m bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte ten hoogste 8,5 m bedraagt;
 - 3. de dakhelling tenminste 40° en ten hoogste 65° bedraagt.

16.5 Specifieke gebruiksregels

16.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bedrijven anders dan ten behoeve van een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden, tenzij de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'bed & breakfast', in welk geval bed and breakfast is toegestaan;
- f. het gebruik van gebouwen voor bedrijfsmatige opslag, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'carvanstalling' in welk geval stalling van caravans en daarmee vergelijkbare voertuigen is toegestaan.

16.5.2 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

Een aan huis gebonden beroep of bedrijf mag worden uitgeoefend onder de volgende voorwaarden:

- a. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner, die maximaal één werknemer in dienst mag hebben;
- b. het beroep of bedrijf kan door zijn beperkte omvang in de woning met behoud van de woonfunctie worden uitgeoefend;
- c. het betreft niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
- d. het betreft geen horeca of bedrijfsactiviteiten die in bijlage 1 zijn aangeduid als hoger dan categorie 1;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met een aan huis gebonden beroep of bedrijf ;
- f. er internethandel zonder fysieke bezoekmogelijkheid is toegestaan;

- g. het oppervlak in gebruik voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf bedraagt ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van de woning, met een absoluut maximum van 40 m²;
- h. het beroep of bedrijf mag worden uitgeoefend zowel in de woning als in het bij de woning bijbehorend bouwwerk.

16.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 16.5.1 sub a in die zin dat, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp', al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning mits:
 - 1. de splitsing noodzakelijk is in verband met de handhaving van de stolp en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw;
 - 2. er wordt gesplitst in ten hoogste 4 woningen;
 - 3. vooraf advies is ingewonnen bij de Boerderijen Stichting Noord-Holland of een andere daarmee vergelijkbare onafhankelijke en ter zake deskundige;
 - 4. het bouwvolume van de stolp niet wordt vergroot en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke, cultuurhistorische en architectonische eigenschappen van de stolp;
 - 5. de gevelindeling van de stolp niet onevenredig wordt aangetast, wat in ieder geval inhoudt dat het aantal deuren in de voorgevel en de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevels van de stolp als gevolg van de splitsing niet wijzigt;
 - 6. de op het bouwperceel aanwezige, bij de stolp horende bijbehorende bouwwerken na splitsing worden gebruikt als bijbehorende bouwwerken van de woningen;
 - 7. de toegang tot het bouwperceel van de stolp na splitsing niet wijzigt en het dit perceel ruimtelijk als een geheel herkenbaar blijft, wat in ieder geval inhoudt dat dit perceel niet door het realiseren van terreinafscheidingen, beplanting en/over verhardingen volledig in aparte erven wordt opgedeeld;
 - 8. de aantallen en de kwaliteit van de woningen in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft;
- b. het bepaalde in lid 16.5.1 sub b in die zin dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp', al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor een woning mits:
 - 1. dit noodzakelijk is in verband met de handhaving van de stolp en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw;
 - 2. indien tevens toepassing is of wordt gegeven aan de afwijkregeling als bedoeld onder a er op het bouwperceel van de stolp in totaal maximaal 4 woningen worden gerealiseerd;
 - 3. vooraf advies is ingewonnen bij de Boerderijen Stichting Noord-Holland of een andere daarmee vergelijkbare onafhankelijke en ter zake deskundige;
 - 4. de toegang tot het bouwperceel van de stolp door toevoeging van de woning niet wijzigt en het dit perceel ruimtelijk als een geheel herkenbaar blijft, wat in ieder geval inhoudt dat dit perceel niet door het realiseren van terreinafscheidingen, beplanting en/over verhardingen volledig in aparte erven wordt opgedeeld;
 - 5. de toevoeging en de kwaliteit van de woning in overeenstemming is met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft;
- c. het bepaalde in lid 16.5.1 sub c in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor zorgvoorzieningen;
- d. het bepaalde in lid 16.5.1 sub e in die zin dat de gronden in combinatie met het wonen worden gebruikt als standplaats voor ten hoogste 15 kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, mits:
 - 1. het gebruik uitsluitend plaatsvindt in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober per kalenderjaar;
 - 2. het bepaalde in de 'Notitie Kampeerbeleid', vastgesteld door de gemeenteraad van d.d. 30 maart 2006 in acht wordt genomen. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de gewijzigde beleidsregels.

16.7 Omgevingsvergunning voor het slopen

16.7.1 Sloopwerkzaamheden

Het is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen bouwwerken gedeeltelijk te slopen.

16.7.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 16.7.1 is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

- a. van ondergeschikte betekenis, indien door burgemeester en wethouders schriftelijk is medegedeeld, dat daarvoor geen sloopvergunning is vereist;
- b. voortvloeiende uit het normale onderhoud;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. ter voldoening van een aanschrijving of een besluit van burgemeester en wethouders.

16.7.3 Toetsingscriteria

- a. Een omgevingsvergunning voor het slopen kan slechts worden verleend, indien:

- 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm en karakteristiek elementen van de bebouwing;
- 2. het delen van een gebouw of bijbehorend bouwwerk betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.
- b. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om de omgevingsvergunning voor het slopen te verlenen op basis van het gestelde in sub a, wordt een ter zake deskundige om advies gevraagd.

16.7.4 Nadere eisen en voorwaarden

- a. Aan een omgevingsvergunning voor het slopen kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg voorschriften worden verbonden met betrekking tot de wijze van slopen.
- b. Aan een omgevingsvergunning voor het slopen kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door de gemeentelijke archeoloog dan wel een andere deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de afwijking te stellen kwalificaties.

16.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp' het bestemmingsvlak wordt gewijzigd in een verblijfsrecreatieve bestemming ten behoeve van een groepsaccommodatie of kampeerboerderij al dan niet in combinatie met appartementen voor recreatief nachtverblijf, mits het uitsluitend een gebruikswijziging betreft in die zin dat de verblijfsrecreatieve functies in de bestaande gebouwen plaatsvinden;
- b. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp' wordt verwijderd, indien:
 - 1. de stolp teniet is gegaan door een calamiteit en herbouw in de oorspronkelijke staat redelijkerwijs niet verlangd kan worden; of
 - 2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld; of
 - 3. de karakteristieke hoofdvorm in zijn geheel redelijkerwijs niet te handhaven is in relatie tot de functie die het gebouw moet of uitsluitend nog kan vervullen;
- c. de functieaanduidingen worden verwijderd, mits de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.