

Planregels Zomerdijk 22, Spanbroek

IMRO-idn

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - openheid

Artikel 4 Water

Artikel 5 Wonen

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Artikel 8 Algemene bouwregels

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Artikel 13 Algemene procedureregels

Artikel 14 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

Artikel 15 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

Artikel 17 Slotregel

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Zomerdijk 22, Spanbroek met identificatienummer NL.IMRO..... van de gemeente Opmeer.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aan huis gebonden beroep of bedrijf

het uitoefenen van een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch, of hiermee gelijk te stellen gebied.

1.4 aan- of uitbouw

een uitbreiding van de woning, welke direct ten dienste staat van de woonfunctie, zoals een keuken, woon- of andere kamer en erker of portiek.

1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 agrarisch bedrijf

bedrijf, gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.8 agrarisch hulpbedrijf

een niet-industrieel bedrijf, dat is gericht op het leveren van dieren, goederen en diensten aan agrarische bedrijven danwel op het verwerken of opslaan van dieren en goederen, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven.

1.9 agrarisch loon- en grondverzetbedrijf

een agrarisch hulpbedrijf waarbinnen arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven, al dan niet in combinatie met grondverzet-, cultuurtechnische - en sloopwerkzaamheden.

1.10 akkerbouwbedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van akkerbouwgewassen.

1.11 appartement

het geheel van bijbehorende vertrekken als afzonderlijk gemeubileerde woongelegenheden, bedoeld voor verblijfsrecreatie, in een groter gebouw.

1.12 bassin

een mest- of waterbak voor de opslag van mest of water ten behoeve van agrarische activiteiten.

1.13 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.14 bebouwingsgrens

een op de verbeelding als zodanig aangegeven lijn, die door gebouwen niet mag worden overschreden, tenzij dat krachtens deze voorschriften is toegestaan.

1.15 bebouwingspercentage

de oppervlakte van de bebouwing binnen een bebouwingsvlak, of binnen een bestemmingsvlak indien daarbinnen geen bebouwingsvlak voorkomt, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak.

1.16 Bed&Breakfast

een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als ondergeschikte, toeristische activiteit. Onder een bed and breakfast wordt niet verstaan een overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.17 bedrijfsplan

een weergave van de huidige en toekomstige situatie van een bedrijf en haar omgeving waarin de doelstellingen op korte en lange termijn zijn weergegeven alsmede richtlijnen in zijn opgenomen om de doelstellingen te realiseren.

1.18 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf of aan huis gebonden beroep of bedrijf, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.19 bedrijfswoning of dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bestemd voor één persoon, gezin of andere groep van personen, van wie huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is.

1.20 beplantingsplan

een schematische uitwerking van de inrichting van de beplanting van het erf.

1.21 bestaande bebouwing, situatie, woning, inhoud

bebouwing, situatie, woning, inhoud, zoals die bestaat of rechtens mag bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

1.22 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 bijgebouw

een niet direct ten dienste van de woonfunctie staand, aangebouwd of vrijstaand gebouw, zoals een garage, berging, hobby- of praktijkruimte.

1.25 boogkas

een transparante afdekking van gewassen met een hoogte van maximaal 1 m, geen bouwwerk zijnde.

1.26 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.27 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.28 bouwmarkt

een al dan niet overdekt detailhandelsbedrijf, waarin een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouwmaterialen en doe-het-zelfproducten uit voorraad wordt aangeboden.

1.29 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.30 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.31 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.32 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.33 dagrecreatie

verblijf buiten de woning voor recreatieve doeleinden zonder dat er een overnachting elders mee gepaard gaat.

1.34 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.35 ecologische hoofdstructuur

stelsel van natuurgebieden van internationaal of nationaal belang dat strekt tot de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten.

1.36 ecologische verbindingszone

een verbinding tussen natuurgebieden waarbij tevens het migreren van dieren en planten tussen natuurgebieden mogelijk is.

1.37 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover de bestemming ter plaatse die inrichting niet verbiedt;

1.38 extensieve recreatie

vormen van openluchtrecreatie waarbij in het algemeen het verlangen naar rust en het genieten van de omgeving voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is, zoals wandelen, fietsen en kanovaren.

1.39 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.40 gemaal

inrichting voor het bemalen van een polder.

1.41 glastuinbouwbedrijf

een volwaardig agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het telen van gewassen, waarbij de productie in kassen, schuurkassen, kasschuren, bollentrekkassen en/of warenhuizen plaatsvindt.

1.42 grondgebonden agrarisch bedrijfsvoering

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, waarbij het gebruik van agrarische gronden ter plaatse noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf;

1.43 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.44 hoofdverblijf

een gebouw of een deel van een gebouw dat fungeert als de vaste woonplaats van de betrokkene, hetgeen kan blijken uit de gemeentelijke basisadministratie of andere bewijsmiddelen.

1.45 horecabedrijf

hotel, pension, restaurant, café, cafetaria of daaraan verwante inrichting, waar tegen vergoeding logies wordt verstrekt, dranken worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt, een en ander, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, met uitzondering van nachtclubs, discotheken, dancings of soortgelijke inrichtingen; onder horeca is in ieder geval niet begrepen een seksinrichting.

1.46 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen

1.47 intensieve veehouderij

een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf dat zelfstandig of als neventak, geheel of grotendeels in gebouwen, varkens, pluimvee, konijnen, vleeskalveren, pelsdieren of overig kleinvee houdt, met uitzondering van het biologisch houden van dieren conform de Landbouwkwaliteitswet, het kweken van vissen het houden van melkvee en overig rundvee, geiten, schapen of paarden.

1.48 internethandel zonder fysieke bezoekmogelijkheid

een internetwinkel, met de daarbij behorende opslag en logistiek, waarmee de klant op geen enkele manier fysiek in contact staat. Alle klantcontacten en transacties verlopen digitaal en verzending van goederen gebeurt uitsluitend per post.

1.49 kampeermiddel

een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan -niet zijnde een stacaravan- danwel enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht danwel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.50 kamperen

een vorm van openluchtrecreatie waarbij men in een kampeermiddel op een buitenterrein verblijft voor meestal één of meerdere nachten.

1.51 karakteristiek

voor de omgeving herkenbaar, kenmerkend en typerend.

1.52 kas

een gebouw met overwegend transparante, lichtdoorlatende afdekking en wanden, bedoeld voor het kweken en telen van gewassen.

1.53 manege

bedrijvigheid met een publieksgericht karakter geheel of overwegend gericht op het houden, stallen, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's, het ter zake lesgeven en de exploitatie van daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen een kantine of soortgelijke horecavoorziening.

1.54 mantelzorg

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband in de vorm van inwoning en/of afhankelijke woonruimte. Als afhankelijke woonruimte wordt aangemerkt een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest.

1.55 mestvergistingsinstallatie

installatie waarin door middel van vergisting mest wordt omgezet in gas.

1.56 molenbeschermingszone/-biotoop

een aangewezen gebied waarbinnen het zicht op de molen en de vrije windtoetreding beschermd worden.

1.57 nevenactiviteit

een activiteit die uitsluitend naast een feitelijk aanwezige hoofdfunctie en uitsluitend door de ondernemer van die hoofdfunctie uitgeoefend kan worden en wat betreft vloeroppervlakte ondergeschikt is aan die hoofdfunctie.

1.58 nevenassortiment van een tuincentrum

aan het hoofdassortiment van een tuincentrum gerelateerde artikelen, waaronder in ieder geval begrepen dieren, dierenbenodigdheden/voeding en (medische) dierservice, werkkleding, buitenkoken, buitenspeelgoed, decoratiemateriaal (waaronder Kerst, Pasen en Halloween).

1.59 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

veehouderij-, akkerbouw- of tuinbouwbedrijf, dat functioneel geheel of hoofdzakelijk niet afhankelijk is van de ter plaatse bij het bedrijf behorende grond als agrarisch produktiemiddel, zoals een fokkerij, houderij en/of mesterij van pluimvee, varkens, pelsdieren en kalveren, met uitzondering van een vis-, wormen- of madenkwekerij en een champignon- of witlofkwekerij.

1.60 normaal beheer en onderhoud

een gebruik, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor het in zodanige conditie houden of brengen van gronden of objecten niet zijnde bouwwerken dat het voortbestaan van deze gronden of objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau of situatie wordt gehandhaafd.

1.61 nutsvoorziening

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.62 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.63 onderkomen

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent.

1.64 ondersteunend glas

kassen waarvan het agrarisch produkt in ondergeschikte mate een bijdrage levert aan de teelt(en) van het betreffende vollegrondstuinbouwbedrijf.

1.65 paardenhouderij

het bedrijfsmatig, niet op agrarische productie gericht houden en stallen van paarden en pony's, met als ondergeschikte nevenactiviteit het fokken, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's.

1.66 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.67 peil

het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitende afgewerkte terrein, danwel de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse, indien door specifieke terreinomstandigheden bepaling van het onder a. bedoelde maaiveldpeil redelijkerwijs niet mogelijk is.

1.68 perceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.69 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdwoonverblijf, waarbij door betrokkene(n) niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt.

1.70 plattelandswoning

een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een binnen hetzelfde bouwvlak gevestigd agrarisch bedrijf, die wordt bewoond door derden die geen functionele binding hebben met dat agrarische bedrijf.

1.71 prostitutie

het tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen.

1.72 recreatie

alle activiteiten die in de vrije tijd plaatsvinden en ontspanning als doel hebben.

1.73 recreatief nachtverblijf

kortdurend verblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen.

1.74 recreatiewoning

een gebouw dat periodiek dient voor recreatief (nacht)verblijf voor een of meer personen, die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben.

1.75 seksinrichting

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting wordt in elk geval verstaan een (raam)prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon of soortgelijke inrichting.

1.76 siertuin

een tuin bij de (bedrijfs)woning, die is ingericht met bouwwerken die geen ander doel dienen dan decoratie (follies) en die tegen betaling open is voor publieke bezichtiging, al dan niet in combinatie met aan de tuin gebonden ondergeschikte horeca.

1.77 silo (voeder, mest, sleuf)

een bouwwerk ten behoeve van opslagdoeleinden.

1.78 (sta)caravan

een als een gebouw aan te merken caravan, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief woonverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders heeft/hebben; onder recreatief woonverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen.

1.79 standplaats

een in of op het terrein aangegeven, zichtbaar gemarkeerde plek, door middel van nummering, stroomvoorziening, erfafscheiding of anderszins, voor het plaatsen of geplaatst houden van een kampeermiddel.

1.80 stille opslag

het voor langere tijd uitsluitend bewaren van goederen zonder dat die opslag gepaard gaat met enigerlei bedrijvigheid ter plaatse; de goederen mogen dus niet worden onderhouden,

verpakt, bewerkt of verhandeld, zodat er ook geen noodzaak is dat er mensen ter plaatse aanwezig zijn.

1.81 stolp

een voor Noord-Holland karakteristieke vierkante boerderij met een piramidevormig dak.

1.82 tuinbouwbedrijf

een bedrijf dat overwegend of uitsluitend is gericht op het telen van tuinbouwgewassen in de volle grond.

1.83 tuincentrum

een bedrijf dat binnen een ruimte of op een terrein, al dan niet overdekt, planten en een volledig assortiment aan tuinartikelen uit voorraad aan particulieren aanbiedt alsmede daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen en/of diensten. Onder volledig assortiment wordt zowel hoofd- als nevenassortiment begrepen.

1.84 tuinartikelen

artikelen die dienen voor de aanleg, de inrichting, het gebruik en het onderhoud van en het verblijf in tuinen.

1.85 uitwendige hoofdvorm van een gebouw

de vorm die wordt bepaald door de goot- en nokhoogte, nokrichting, dakhelling, kapvorm en grootte en vorm van het grondvlak van het gebouw.

1.86 veehouderijbedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het houden van dieren.

1.87 volkstuin

terrein voor niet-commerciële sier- en groenteteelt.

1.88 volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de agrarische bedrijvigheid als hoofdactiviteit ten minste aan één volledige arbeidskracht een jaarinkomen verschaft op ten minste het bestaansminimum en de continuïteit daarvan kan worden aangetoond door middel van een bedrijfsplan.

1.89 voorgevelrooilijn

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen.

1.90 waterbergingsgebied

gebied waar, in tijden van overvloedige neerslag, water tijdelijk vastgehouden kan worden.

1.91 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen groep personen.

1.92 woonunit

Een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen.

1.93 zijdelingse perceelgrens

de grens tussen twee bouwpercelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

1.94 zomerwoning

woning ten behoeve van tijdelijk recreatief verblijf gedurende de periode van april tot oktober.

1.95 zorgboerderij

agrarisch bedrijf of voormalig agrarisch bedrijf waar mensen met een zorgvraag een passende dagbesteding vinden en al dan niet wonen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Ondergrondse bebouwing wordt niet meegerekend bij het bepalen van de inhoud.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Openheid

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Openheid' aangewezen gronden, zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van akkerbouwbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde permanente bollenteelt, of een champignon- of witlofkwekerij;
- b. uitsluitend op de bestaande locatie, de uitoefening van veehouderijbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde vis-, wormen- of madenkwekerij;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', de uitoefening van veehouderijbedrijven met een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- d. tuinbouwbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'tuinbouw';
- e. extensieve recreatie, waaronder fiets- en voetpaden;
- f. instandhouding van de aldaar voorkomende landschapswaarde: openheid van het landschap met de daaraan eigen stilte en donkerte;
- g. instandhouding van aldaar voorkomende, door uiterlijke verschijningsvorm en ligging, karakteristieke bebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' of 'specifieke bouwaanduiding - stolp';
- h. verblijfsrecreatie bestaande uit maximaal 6 vrijstaande recreatiewoningen, ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlakken

Binnen elk bouwvlak op de gronden als bedoeld in lid 3,1, mag uitsluitend worden gebouwd de bij één agrarisch bedrijf behorende bebouwing, waaronder begrepen:

- a. ten hoogste één bedrijfswoning, en daarbij behorende bijgebouwen, of
- b. ten hoogste zoveel bedrijfswoningen, en daarbij behorende bijgebouwen, als ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven,

behoudens ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.

Nieuwbouw of herbouw van bij een agrarisch bedrijf behorende bedrijfsbebouwing is alleen toegestaan ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf.

3.2.2 Toegestane bouwwerken buiten bouwvlakken

Buiten bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde paardenbakken en bouwwerken voor mest- en voederopslag, en
- b. dierenschuilplaatsen.

3.2.3 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in de subleden 3.2.1 en 3.2.2, gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 800 m³ bedragen;
- b. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd:
 1. minimaal drie meter achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan;

2. ten minste 1 meter vanaf de achterste en de zijdelingse perceelgrens;
 3. ten minste 1 meter vanaf aangrenzend water en openbare verharding;
 4. niet meer dan 50 m vanaf de achtergevel van de woning of het verlengde daarvan;
 5. niet meer dan 20 m vanaf de zijgevel van de woning of het verlengde daarvan;
 6. minimaal 1 meter van de woning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft;
 7. tot, bij elke bedrijfswoning, een gezamenlijke oppervlakte van 50 m², en
 8. in afwijking van het bepaalde onder 1, vóór de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning, aan die woning aangebouwd, zoals portieken of erkers, met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 8 m² bij elke woning;
 9. in afwijking van het bepaalde onder 1 tot en met 8 zijn bestaande bijgebouwen toegestaan op de bestaande locatie;
- c. kassen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 10 m achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning; overige gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen of bijgebouwen, op ten minste 5 m;
 - d. de afstand tussen niet aan elkaar gebouwde gebouwen mag niet minder dan 5 m bedragen, onverminderd het bepaalde onder b, sub 1;
 - e. de afstand van kassen tot zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder dan 2 m, en van bedrijfswoningen niet minder dan 5 m bedragen;
 - f. de gezamenlijke oppervlakte van als ondersteunend glas aangemerkte kassen binnen een bouwvlak mag niet meer dan 2000 m² bedragen, met dien verstande dat bij veehouderijbedrijven de gezamenlijke oppervlakte van als ondersteunend glas aangemerkte kassen binnen een bouwvlak niet meer dan 300 m² mag bedragen;
 - g. de oppervlakte van dierenschuilplaatsen als bedoeld in sublid 3.2.2 onder b mag niet bedragen dan 30 m² en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
 - h. de goothoogte van gebouwen en de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoningen:	5,5 m	-
erkers:	3 m	-
bijgebouwen:	3,5 m	6 m
bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen:	7 m	12 m
vrijstaande recreatiewoningen, ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie':	-	3 m
kassen:	5 m	8 m
sleufsilo's:	-	3 m

erf- of terreinafscheiding vóór de voorgevelrooilijn van bedrijfswoning:	-	1 m
overige erf- of terreinafscheidingen:	-	2 m
bouwwerken als bedoeld in lid 6.2.2:		2 m
bouwwerken voor mestopslag:	-	6 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijnde hooitoren en voeder- of kunstmestsilo's:	-	6 m

- i. de bouwhoogte van hooitoren en voeder- of kunstmestsilo's mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de overige bedrijfsgebouwen binnen het betreffende bouwvlak;
- j. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met als afdekking een kap met een dakhelling van ten minste 12° en ten hoogste 55°, doch de afdekking mag plat zijn voor ten hoogste 5% van de oppervlakte van het gebouw, tot een maximum van 30 m²;
- k. de oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m²;
- l. de oppervlakte van een vrijstaande recreatiewoning ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' mag niet meer bedragen dan 31 m².

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de locatie van bouwwerken, geen gebouw zijnde, buiten het bouwvlak, als bedoeld in lid 3.2.2, zulks ter voorkoming van onevenredige aantasting van de openheid van het landelijk gebied.

1.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Tweede bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.1, ten behoeve van het bouwen van een tweede bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen, mits:

- de blijvende noodzaak daarvan voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond door middel van een bedrijfsplan en de adviescommissie ABC of een vergelijkbare door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige hierover positief heeft geadviseerd, en
- middels een bedrijfsplan wordt aangetoond dat het bedrijf een minimale omvang heeft van 300 NGE, en
- het bedrijf naar omvang en activiteiten duurzaam aan twee volwaardige arbeidskrachten een volledige of nagenoeg volledige dagtaak biedt en voor ieder een jaarinkomen verschaft op ten minste het bestaansminimum.

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bepalingen, gesteld in lid 3.2.3;
- b. op geen van de gevels van de woning mag, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden.

3.4.2 Grotere oppervlakte bijgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.3, onder b, sub 7, ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen tot, bij elke bedrijfswoning, een gezamenlijke maximale oppervlakte van 150 m², mits daardoor de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

3.4.3 Afstand tussen gebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.3, onder d, omtrent de minimale afstand tussen gebouwen, mits zulks noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

3.4.4 Bouwhoogte hooitoren en voeder- of kunstmestsilo's

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.3, onder i, ten behoeve van het bouwen van hooitoren en voeder- of kunstmestsilo's tot een bouwhoogte van 15 m, mits zulks noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

3.4.5 Dakhelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 1.2.3, onder j, ten behoeve van het bouwen van gebouwen met een platte afdekking of met een dakhelling van minder dan 12°, mits zulks noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en zulks welstandelijk aanvaardbaar is.

3.4.6 Oppervlakte ondersteunend glas

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.3 onder f, ten behoeve van bouwen van als ondersteunend glas aangemerkte kassen tot een gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 4000 m², mits de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond.

3.4.7 Goothoogte en bouwhoogte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.3, onder h, ten behoeve van het bouwen van bedrijfsgebouwen tot een goothoogte van 8 m en een bouwhoogte van 14 m, mits zulks noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en zulks welstandelijk aanvaardbaar is.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Als een strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van:

- a. gronden en bouwwerken:
 1. voor de uitoefening van enige tak van handel en bedrijf, met uitzondering van het agrarisch bedrijf en detailhandel, als ondergeschikte nevenactiviteit, van waren die in het betreffende bedrijf worden geproduceerd;
 2. voor een mestvergistingsinstallatie;
 3. voor permanente of tijdelijke bewoning, met uitzondering van bedrijfswoningen;
 4. voor recreatieve doeleinden;
- b. bouwwerken:
 1. voor het voor gebruik dat vergunningplichtig is krachtens het bepaalde in artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998, zoals dit luidt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet zijnde:
 - het bestaande gebruik overeenkomstig de Natuurbeschermingswet 1998;
 - het gebruik dat vergund is op basis van artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998.

3.5.2 Intensieve veehouderij als nevenactiviteit

Bij een agrarische bedrijf als bedoeld in lid 3.1 onder a of b is intensieve veehouderij als nevenactiviteit uitsluitend toegestaan indien dit bestaand gebruik betreft.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Tijdelijke seizoensarbeiders

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in 3.1, ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van ten hoogste 30 tijdelijke seizoensarbeiders per bedrijf, onder de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van een kamer moet minimaal 5 m² per persoon bedragen, met een maximum van 15 kamers en maximaal twee personen per kamer;
- b. de huisvesting zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en binnen een afstand van 30 m achter de achtergevel van de bedrijfswoning;
- c. de afstand van de huisvesting tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 5 m bedragen;
- d. het aantal verplaatsbare woonunits en stacaravans mag niet meer bedragen dan 5;
- e. de huisvesting is uitsluitend toegestaan in de periode van maximaal tien aaneengesloten maanden;
- f. de huisvesting vindt uitsluitend plaats ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering van het bedrijf waar de tijdelijk seizoensarbeider is gehuisvest;
- g. de huisvesting is een ondergeschikte functie van het volwaardig agrarisch bedrijf;
- h. er is permanent een toezichthoudend bedrijfsleider/beheerder aanwezig;
- i. parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein, waarbij 0,5 parkeerplaats per seizoensarbeider beschikbaar moet zijn;
- j. naast het bepaalde onder a, geldt dat de seizoensarbeiders moeten beschikken over een recreatieruimte/woonkamer en keuken.

3.6.2 Mestvergistingsinstallatie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in 3.5.1, ten behoeve van een mestvergistingsinstallatie uitsluitend binnen het bouwvlak voor de vergisting van mest van het eigen volwaardig agrarisch bedrijf, in de vorm van een gesloten systeem en indien aannemelijk kan worden gemaakt dat de opgewekte stroom in hoofdzaak voor eigen gebruik is.

3.6.3 Kamperen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.1 en lid 3.2.1, ten behoeve van het binnen een bouwvlak:

- a. gebruiken van gronden, in de periode van 15 maart tot 31 oktober, als standplaats voor ten hoogste 25 kampeermiddelen, en
- b. bouwen van daarbij behorende, niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals sanitaire ruimten, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen van 50 m², een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van 5 m uitsluitend binnen de agrarische bedrijfsbebouwing, mits:
 1. daardoor de waarden als bedoeld in lid 3.1, niet onevenredig worden aangetast, en
 2. wordt voorzien in een redelijke inpassing van een en ander in het landschap, al of niet met behulp van opgaande beplanting.

3.6.4 Bed and Breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.1 en lid 3.5.1, ten behoeve van het vestigen van een Bed and Breakfast voorziening, mits,

- a. de afstand van de Bed and Breakfast voorziening tot omringende woningen mag niet minder bedragen dan 10 m;
- b. wordt voorzien in 1 parkeerplaats per gastenkamer op eigen terrein;
- c. de woonfunctie van de woning en de bijgebouwen als hoofdfunctie blijft behouden;
- d. ten hoogste twee gastenkamers voor in totaal zes personen met een maximale gezamenlijke gebruiksoppervlakte van 60 m² worden gerealiseerd;
- e. de verblijfsduur van een gebruiker niet meer bedraagt dan vier weken per jaar;
- f. de Bed and Breakfast voorziening geen hinder voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- g. de Bed and Breakfast voorziening geen belemmering oplevert voor de omliggende bedrijven;
- h. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- i. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de bewoner van het woning is. Indien de bewoner niet de eigenaar is, dan dient de eigenaar toestemming te geven;
- j. geen separate keuken met kookvoorziening worden aangebracht in de Bed and Breakfast voorziening;

- k. de Bed and Breakfast voorziening geen strijd oplevert met andere van toepassing zijnde wet- en regelgeving, waaronder Monumentenwet, Wet milieubeheer, Woningwet en Drank- en Horecawet.

3.6.5 Nevenactiviteiten bij functionerend agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.1 en sublid 3.2.1, ten behoeve van het gebruiken van gronden en gebouwen binnen een bouwvlak waar sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf, voor de volgende niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten, uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit:

- a. ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een wijnmakerij, zuivelmakerij, slachterij, imkerij;
- b. agrarisch natuurbeheer;
- c. aan agrarische functies verwante bedrijven, zoals een paardenpension, paardenopleidingscentrum, agrarisch loonwerk- en grondverzetbedrijf, agrarisch hulpbedrijf, fouragehandel, hoefsmederij en hoveniers- en boomverzorgingsbedrijven;
- d. viskwekerij, champignonskwekerij;
- e. ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, installatiebedrijf;
- f. opslag- en stallingsbedrijven, waaronder begrepen caravan- en botenstalling;
- g. het uitoefenen van een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch, of hiermee gelijk te stellen gebied.
- h. atelier, museum, galerie en kunsthandel;
- i. detailhandel alleen in ter plaatse voortgebrachte producten;
- j. horeca, zoals een theetuin, een ijs-/snackverkooppunt, een terras;
- k. dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen;
- l. andere niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten, die in ruimtelijk en functioneel opzicht met de hiervoor genoemde gelijk kunnen worden gesteld.

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning gelden de volgende bepalingen:

- 1. de nevenactiviteit mag uitsluitend worden uitgeoefend door de ondernemer van de hoofdactiviteit;
- 2. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarisch bedrijf mag niet worden vergroot, voorzover deze vergroting betrekking heeft op het met de omgevingsvergunning toegestane gebruik;
- 3. binnen eenzelfde bouwvlak mag de gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de hiervoor genoemde niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten niet meer dan 300 m² bedragen;
- 4. onverminderd het bepaalde onder 3, mag binnen eenzelfde bouwvlak de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel niet meer dan 50 m² bedragen;
- 5. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast;
- 6. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;

7. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het betreffende bouwvlak plaats te vinden;
8. buitenopslag is niet toegestaan;
9. het andere gebruik mag door de visuele aspecten, zoals buitenstalling, reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten; aanvrager dient ter onderbouwing een beplantingsplan te overleggen; ter bewerkstelling van een redelijke visuele inpassing van een en ander in het landschap kunnen eisen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins.

3.6.6 Omschakeling akkerbouw naar veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 1.1, onder b, ten behoeve van omschakeling van een akkerbouwbedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering naar een veehouderijbedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, mits:

- a. het een volwaardig agrarisch bedrijf betreft;
- b. is aangetoond dat de wezenlijke kenmerken of waarden van Natura 2000-gebied niet significant worden aangetast vanwege de ammoniakdepositie, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied;
- c. het bouwvlak niet wordt vergroot.

3.6.7 Natura 2000-gebied

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 1.5.1, onder b, ten behoeve van het gebruik van gebouwen dat vergunningplichtig is krachtens het bepaalde in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998, indien is aangetoond dat geen significante aantasting plaatsvindt van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Artikel 14 (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en/of in de daarbij aangegeven gronden.

3.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Artikel 15 (Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk) is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven sloopwerkzaamheden, op en/of in de daarbij aangegeven gronden.

3.9 Wijzigingsbevoegdheid

3.9.1 Verschuiving en vergroting bouwvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits:

- de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering door de aanvrager voorafgaand aan de aanvraag is aangetoond door middel van een bedrijfsplan en de adviescommissie ABC hierover positief heeft geadviseerd,
- het een volwaardig agrarisch bedrijf betreft,

- daardoor de waarden als bedoeld in lid 3.1, niet onevenredig worden aangetast,
- is aangetoond dat de wezenlijke kenmerken of waarden van Natura 2000-gebied niet significant worden aangetast vanwege de ammoniakdepositie, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied;

het plan zodanig te wijzigen, dat het bouwvlak wordt verschoven of vergroot, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. het bouwvlak dient voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden te blijven omvatten als ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
- b. gebouwen mogen door het wijzigen niet buiten het bouwvlak komen te liggen;
- c. de diepte van het bouwvlak mag niet meer dan 200 m bedragen;
- d. de oppervlakte van het bouwvlak mag door het wijzigen tot 2 ha worden vergroot;
- e. in geval vergroting als bedoeld onder d, een bouwvlak betreft ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij':
 1. dient de noodzaak daarvan uit oogpunt van dierenwelzijn te zijn aangetoond,
 2. mag het aantal dierplaatsen niet worden vergroot,
 3. mag ten hoogste één bouwlaag worden gebruikt voor het houden van dieren.

3.9.2 Collectieve mestopslag

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits:

- de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond,
- een goede wegontsluiting van de betreffende locatie is gewaarborgd,
- daardoor de waarden als bedoeld in lid 3.1, niet onevenredig worden aangetast, en
- vaststaat dat het betreffende bouwwerk redelijkerwijs niet binnen het bouwvlak van een van de betreffende agrarische bedrijven kan worden gebouwd, indien het verzoek om wijziging gronden buiten bouwvlakken betreft,

het plan te wijzigen zodanig, dat op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1, bouwwerken voor mestopslag ten behoeve van meerdere agrarische bedrijven kunnen worden gebouwd,

- a. tot een inhoud van 5000 m³, binnen een bouwvlak, en
- b. een bouwhoogte van 6 m.

3.9.3 Nieuwe bouwvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits:

- is aangetoond dat het te vestigen agrarische bedrijf een volwaardig agrarisch bedrijf betreft,
- is aangetoond dat geen gebruik kan worden gemaakt van een bestaand bouwvlak,
- is aangetoond dat de wezenlijke kenmerken of waarden van Natura 2000-gebied niet significant worden aangetast vanwege de ammoniakdepositie, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied;
- is aangetoond dat de te bouwen danwel reeds aanwezige woning duurzaam als bedrijfswoning noodzakelijk is,
- vaststaat dat, in geval nog geen woning aanwezig is, met de bouw daarvan niet eerder wordt begonnen, dan nadat de bedrijfsgebouwen zijn voltooid,
- het niet betreft vestiging van een intensieve veehouderij,

- daardoor ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - weidevogelgebied' het weidevogelgebied niet onevenredig wordt aangetast,
- daardoor de waarden als bedoeld in lid 3.1, niet onevenredig worden aangetast,
- het niet betreft gronden die zijn gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur zoals aangegeven met de dubbelbestemming Waarde - Ecologie, en
- op geen van de gevels van de bedrijfswoning, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt,

het plan te wijzigen zodanig, dat ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 3.1, een of meer nieuwe bouwvlakken worden aangegeven met elk:

- a. een oppervlakte van ten hoogste 2 ha, en
- b. een diepte van ten hoogste 200 m.

3.9.4 Niet-agrarische bestemmingen in voormalig agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in lid 3.1, het agrarisch bedrijf niet meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in één van de hierna genoemde bestemmingen, met inachtneming van de daarbij aangegeven bepalingen:

- a. wijziging naar de bestemming als bedoeld in artikel 5 Wonen met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende als 'Wonen' aan te wijzen gronden mag niet meer dan 2500 m² bedragen;
 2. de diepte van een voor 'Wonen' aan te wijzen bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 50 m;
 3. het bepaalde in artikel 5 Wonen is van overeenkomstige toepassing;
 4. elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak te omvatten;
 5. het aantal woningen binnen elk bouwvlak mag niet worden vergroot, met dien verstande dat uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een boerderij met ingebouwd woongedeelte of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp', een tweede woning is toegestaan, indien zulks leidt tot instandhouding van die bebouwing en de bebouwing straatgericht wordt gesplitst, en met dien verstande dat,
 - onverminderd het overigens in het plan bepaalde, voor die woningen geldt, dat geen van de woningen buiten die aaneengesloten bebouwing mag worden geplaatst;
 - de gezamenlijke oppervlakte van bij de gesplitste stolp behorende gronden mag, in afwijking van het bepaalde onder 1, niet meer bedragen dan 3300 m²;
 6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
 7. in afwijking van het bepaalde onder 3 en artikel 5, lid 5.2.2 onder j is maximaal 300 m² aan bijgebouwen toegestaan inclusief voormalige bedrijfsgebouwen met de aanduiding 'karakteristiek', 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - stolp', mits vooraf vaststaat dat:

- de overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder de aanduiding 'karakteristiek', 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - stolp', worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen die voor hergebruik als bijgebouw in aanmerking komen;
 - door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie/ het Handboek Ontwikkelen met Ruimtelijke Kwaliteit (Provincie Noord-Holland);
8. bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwvlak ter plaatse verwijderd en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' ter plaatse toegevoegd;
- 9.

met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijf, maatschappelijke voorziening of recreatieve voorzieningen behorende als 'Bedrijf', 'Maatschappelijk' of 'Recreatie' aan te wijzen gronden mag niet meer dan 2500 m² bedragen, met dien verstande dat ter plaatse aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp' de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 3300 m² mag bedragen;
2. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van gebouwen en het totaal aantal (bedrijfs)woningen mogen ten opzichte van de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie niet worden vergroot;
3. in afwijking van het bepaalde onder 2 is maximaal 650 m² aan bedrijfsgebouwen toegestaan inclusief voormalige bedrijfsgebouwen met de aanduiding 'karakteristiek', 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - stolp', onverminderd het bepaalde onder 3, mits vooraf vaststaat dat:
 - de overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder de aanduiding 'karakteristiek', 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - stolp', worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen die voor hergebruik als bijgebouw in aanmerking komen;
 - door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie/ het Handboek Ontwikkelen met Ruimtelijke Kwaliteit (Provincie Noord-Holland).
4. de bedrijfsactiviteiten/voorzieningen mogen:
 - de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet belemmeren;
 - niet leiden tot een onevenredige aantasting van het landschap en het natuurlijk milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf/de voorziening voorkomt;
 - geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen;

- voor productiegebonden detailhandel uit maximaal 50 m² aan verkoopvloeroppervlakte bestaan binnen eenzelfde bouwvlak;
 - in vergelijking met het voormalige, agrarisch gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen, met dien verstande dat parkeren behorende bij het hier bedoelde gebruik uitsluitend op bij het betreffende bedrijf behorende gronden mag plaatsvinden.
5. het bedrijf dient adequaat te zijn ontsloten voor rijverkeer;
 6. het parkeren dient volledig op eigen terrein te geschieden;
 7. bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwvlak ter plaatse verwijderd en een aanduiding van de betreffende functie ter plaatse toegevoegd.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden, zijn bestemd voor:

- a. watergangen, waterpartijen, oevers en taluds,
- b. waterhuishouding,
- c. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden,
- d. extensieve recreatie, voor zover de onder c bedoelde waarden daardoor niet onevenredig worden aangetast, en
- e. instandhouden en ontwikkelen van vaar- en schaatsroutes.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behorende bij de bestemming of bij aangrenzende wegen, in- en uitritten en paden, zoals duikers en bruggen.

4.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 4.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- b. de doorvaarthoogte van de bruggen over de Langereis en over de waterlopen naast de wegen Lagehoek, Berkmeerdijk, Nieuwe Weg en Hogeweg, mag niet minder dan 2,6 m boven waterpeil bedragen;
- c. de doorvaarthoogte van de bruggen over de Dieringersloot, de Gouw en de Veersloot en over de waterlopen naast de wegen Opmeerderweg en Vekenweg, mag niet minder dan 1,25 m boven waterpeil bedragen;
- d. de doorvaartbreedte van bruggen als bedoeld onder b en c mag niet minder bedragen dan 2,5 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Als een strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van gronden voor aanlegsteigers, dammen of ligplaatsen.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 4.3, ten behoeve van het aanleggen van aanlegsteigers, mits:

- a. deze aanlegsteigers uitsluitend zijn bedoeld ten behoeve van een kanoroute;
- b. aanvrager door middel van een plan aantoont dat hij een kanoroute aanlegt, die door hem wordt beheerd en geëxploiteerd.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden, zijn bestemd voor:

- a. wonen en tuinen,
- b. atelier, ter plaatse van de aanduiding 'atelier',
- c. museum, ter plaatse van de aanduiding 'museum',
- d. bloembinderij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bloembinderij';
- e. kampeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'recreatie';
- f. kinderdagverblijf met maximaal 6 plaatsen, ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
- g. zorgboerderij, ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij';
- h. voormalige bedrijfsbebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing',
- i. siertuin, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - siertuin', en
- j. instandhouding van aldaar voorkomende, door uiterlijke verschijningsvorm en ligging, karakteristieke bebouwing, welke hoofdzakelijk bestaat uit voormalige boerderijen met ingebouwd woongedeelte, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 5.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen,
- b. aanbouwen, bijgebouwen,
- c. niet voor bewoning bestemde gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schuur', en
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

5.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 5.2.1, gelden de volgende bepalingen:

woningen en aanbouwen

- a. het aantal woningen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer dan één bedragen, of ten hoogste zoveel als ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;

- b. indien een bouwvlak is aangegeven, dient de woning hierbinnen te worden gebouwd en niet meer dan één woning per bouwvlak;
- c. een woning mag uitsluitend worden herbouwd ter plaatse van en ten hoogste tot de goothoogte en bouwhoogte van de bestaande woning;
- d. tenzij het betreft karakteristieke bebouwing als bedoeld in lid 5.1, onder j, mogen woningen uitsluitend worden gebouwd met als afdekking een kap met een dakhelling van ten minste 35° en ten hoogste 65°, doch de afdekking mag plat zijn voor ten hoogste 25% van de oppervlakte van het gebouw, tot een maximum van 30 m²;
- e. tenzij het betreft karakteristieke bebouwing als bedoeld in lid 5.1, onder j, mag van een woning de bestaande inhoud met ten hoogste 30% worden vergroot, tot ten hoogste 800 m³, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. vergroting mag uitsluitend plaatsvinden achter de voorgevelrooilijn van de bestaande woning en tot ten hoogste de goothoogte en bouwhoogte van de bestaande woning;
 - 2. de diepte van aanbouwen ten opzichte van de zijgevel van de bestaande woning mag niet meer dan 3 m bedragen en ten opzichte van de achtergevel niet meer dan 5 m;
 - 3. tussen twee niet aaneengebouwde woningen mag de afstand van elk van de woningen, zonder aanbouwen, tot de onderlinge perceelsgrens niet minder 2,5 m bedragen;
 - 4. het bepaalde onder g;
- f. bij het bouwen betreffende karakteristieke bebouwing als bedoeld in lid 5.1, onder j, mag de uitwendige hoofdvorm niet wezenlijk worden aangetast, tenzij het betreft herstel van oorspronkelijke waarden;

maximum bebouwingspercentage

- g. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40 % van de achter de voorgevelrooilijn van de woning gelegen oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van de woning;

bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- h. op bij een woning behorende gronden mogen bijgebouwen uitsluitend worden gebouwd, voor zover op die gronden geen bestaande gebouwen voorkomen, die redelijkerwijs geschikt zijn of geschikt gemaakt kunnen worden om te dienen als bijgebouw;
- i. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op:
 - 1. minimaal drie meter achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan;
 - 2. ten minste 1 meter vanaf de achterste en de zijdelingse perceelsgrens;
 - 3. ten minste 1 meter vanaf aangrenzend water en openbare verharding;
 - 4. niet meer dan 50 m vanaf de achtergevel van de woning of het verlengde daarvan;
 - 5. niet meer dan 20 m vanaf de zijgevel van de woning of het verlengde daarvan;
 - 6. minimaal 1 meter van de woning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft;

7. in afwijking van het bepaalde onder 1 tot en met 6 zijn bestaande bijgebouwen toegestaan op de bestaande locatie;
- j. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag bij elke woning niet meer dan 50 m² bedragen, of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien die meer bedraagt, onverminderd het bepaalde onder g;
- k. in afwijking van het bepaalde onder i, mogen bijgebouwen, zoals portieken of erkers, vóór de voorgevel aan de woning worden aangebouwd, tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 8 m² bij elke woning, onverminderd het bepaalde onder g;
- l. de goothoogte van niet voor bewoning bestemde gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schuur' mag niet meer dan 6 m bedragen;
- m. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen en de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bijgebouwen:	3,5 m	6 m
erkers:	3 m	-
pergola's en overkappingen met een open constructie:	-	2,7 m
erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn van de woning:	-	1 m
overige erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde vlaggemasten:	-	2 m
vlaggemasten:	-	6 m

5.2.3 Voorwaardelijke verplichting

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting Zandwerven 33' wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuwe woning slechts verleend zodra vaststaat dat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Dakhelling, bouwhoogte en goothoogte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 5.2.2, onder c en d, voor zover betreft de dakhelling, maximale bouwhoogte en maximale goothoogte, tenzij het betreft karakteristieke bebouwing als bedoeld in lid 5.1, onder j, mits de stedenbouwkundige structuur, privacy van omwonenden en de openheid van het landschap niet onevenredig wordt aangetast.

5.3.2 Verplaatsing woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 5.2.2, onder c, voor zover betreft de plaatsbepaling van woningen, tenzij het betreft karakteristieke bebouwing als bedoeld in lid 5.1, onder j ten behoeve van het bouwen van de woning op een andere plaats op de bij de betreffende woning behorende gronden, mits:

- a. de woning op ten hoogste 10 m afstand van de bestaande woning wordt gebouwd, en niet dichterbij de weg dan de bestaande woning;
- b. de bestaande woning wordt gesloopt;
- c. het bepaalde in lid 5.2.2 in acht wordt genomen;
- d. daardoor geen beperkingen ontstaan voor de agrarische bedrijfsvoering op aangrenzende gronden, en
- e. de stedenbouwkundige structuur, privacy van omwonenden en de openheid van het landschap niet onevenredig wordt aangetast.

5.3.3 Vergroting karakteristieke woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 5.2.2, onder e, ten behoeve van het vergroten van de bestaande oppervlakte van karakteristieke bebouwing, als bedoeld in lid 5.1, onder j, met ten hoogste 25 m², met inachtneming van de overige bepalingen in lid 5.2.2, onder e en f, en het bepaalde in artikel 8.2 (Bouwen nabij karakteristieke bebouwing, monumenten en stolpen).

5.3.4 Oppervlakte bijgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 5.2.2:

- a. onder g en j, ten behoeve van het bouwen van een hobbykas tot een oppervlakte van 20 m², een goothoogte van 3,5 m en een bouwhoogte van 5,5 m,
- b. onder j, ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen tot, bij elke woning, een gezamenlijke maximale oppervlakte van 150 m²,

mits daardoor de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

5.3.5 Ten behoeve van nieuwbouw bij voormalig agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 5.2.2 onder g en j teneinde maximaal 300 m² aan bijgebouwen toe te staan, mits vooraf vaststaat dat:

- a. de overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden, worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als bijgebouwen bij de woningen worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in lid 5.2.2 onder j, als zodanig mogen worden aangemerkt;
- b. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie/ het Handboek Ontwikkelen met Ruimtelijke Kwaliteit (Provincie Noord-Holland).

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Gebruik van bouwwerken

Als een strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van:

- a. bouwwerken voor de uitoefening van enige tak van handel en bedrijf, met uitzondering van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. bouwwerken voor de vestiging van een Bed and Breakfast voorziening;
- c. vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning.

5.4.2 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 de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten 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 uitsluitend worden uitgeoefend in de woning.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Paardenbak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 5.1, ten behoeve van het aanleggen van een paardenbak mits:

- a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 800 m²;
- b. de paardenbak in de directe nabijheid van en loodrecht achter de woning wordt gerealiseerd;
- c. niet meer dan één paardenbak per woning wordt gerealiseerd;
- d. de afstand tot woningen van derden ten minste 50 m bedraagt;

- e. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer dan 1,3 m bedraagt, behoudens lichtmasten waarvan de bouwhoogte niet meer dan 8 m mag bedragen;
- f. de landschappelijke inpassing bij de aanvraag door de aanvrager is aangetoond door middel van een beplantingsplan.

5.5.2 Kamperen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 5.1 en lid 5.2.1, ten behoeve van het binnen een bestemmingsvlak:

- a. gebruiken van gronden, in de periode van 15 maart tot 31 oktober, als standplaats voor ten hoogste 25 kampeermiddelen, en
- b. de landschappelijke inpassing bij de aanvraag door de aanvrager is aangetoond door middel van een beplantingsplan.

5.5.3 Bed and Breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 5.1 en lid 5.2.1, ten behoeve van het vestigen van een Bed and Breakfast voorziening, mits,

- a. de afstand van de Bed and Breakfast voorziening tot omringende woningen mag niet minder bedragen dan 10 m;
- b. wordt voorzien in 1 parkeerplaats per gastenkamer op eigen terrein;
- c. de woonfunctie van de woning en de bijgebouwen als hoofdfunctie blijft behouden;
- d. ten hoogste twee gastenkamers voor in totaal zes personen met een maximale gezamenlijke gebruiksoppervlakte van 60 m² worden gerealiseerd;
- e. de verblijfsduur van een gebruiker niet meer bedraagt dan vier weken per jaar;
- f. de Bed and Breakfast voorziening geen hinder voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- g. de Bed and Breakfast voorziening geen belemmering oplevert voor de omliggende bedrijven;
- h. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- i. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de bewoner van het woning is. Indien de bewoner niet de eigenaar is, dan dient de eigenaar toestemming te geven;
- j. geen separate keuken met kookvoorziening worden aangebracht in de Bed and Breakfast voorziening;
- k. de Bed and Breakfast voorziening geen strijd oplevert met andere van toepassing zijnde wet- en regelgeving, waaronder Monumentenwet, Wet milieubeheer, Woningwet en Drank- en Horecawet.

5.5.4 Nevenactiviteiten bij voormalige agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.1 behoeve van het toestaan van een of meer

nevenactiviteiten waaronder begrepen aan huis gebonden beroep of bedrijf , maar met uitzondering van Bed and Breakfast, met inachtneming van het volgende:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing tot een maximum van 300 m², mits vooraf vaststaat dat de overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden, worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als bijgebouwen bij de woningen worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in lid 3.2.2 onder j, als zodanig mogen worden aangemerkt;
- b. de nevenactiviteit dient milieu hygiënisch inpasbaar te zijn, met dien verstande dat:
 1. bedrijven, die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 5.1, zijn niet toegestaan;
 2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- c. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteit is niet toegestaan;
- e. de publieks- en/of verkeer aantrekkende werking van nevenactiviteiten dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- f. parkeren dient binnen het bestemmingsvlak plaats te vinden;
- g. detailhandel alleen in ter plaatse voortgebrachte producten, waarbij binnen eenzelfde bestemmingsvlak de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel niet meer dan 50 m² mag bedragen
- h. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit.

5.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Artikel 15 (Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk) is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven sloopwerkzaamheden, op en/of in de daarbij aangegeven gronden.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, in geval van:

- een voormalige boerderij met ingebouwd woongedeelte, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek',
- een voormalige stolpboerderij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp',

het plan te wijzigen zodanig, dat uitsluitend binnen die aaneengesloten bebouwing, een tweede woning is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de stolp uitsluitend zodanig mag worden gesplitst dat aan de openbare weg gelegen bouwpercelen ontstaan;
- b. de splitsing noodzakelijk is ten behoeve van de instandhouding van de bestaande karakteristieke bebouwing dan wel bestaande stolp;

- c. geen van de woningen buiten die aaneengesloten bebouwing mag worden geplaatst;
- d. daardoor geen beperkingen ontstaan voor de agrarische bedrijfsvoering op aangrenzende gronden
- e. de wijzigingsbevoegdheid slechts wordt toegepast indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer minder dan 50 dB(A) bedraagt, dan wel een hogere waarde in overeenstemming met een verleende ontheffing, indien de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer meer dan 50 dB(A) bedraagt;
- f. de wijzigingsbevoegdheid slechts wordt toegepast indien uit onderzoek is gebleken dat wordt voldaan aan de wettelijke bepalingen inzake milieuhygiëne.

De wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de verschijningsvorm van de als "stolp" of "karakteristiek" aangeduide gebouwen;
- de woonsituatie.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden van de gronden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, een archeologisch rapport dan wel een quickscan van Archeologie West-Friesland te overleggen indien de bouwwerkzaamheden een project betreft met een oppervlakte van meer dan 2500 m² en dieper dan 0,4 m onder maaiveld.

6.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwen ten behoeve van andere bestemmingen ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden;

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

6.2.3 Uitzonderingen voor het bouwen van een bouwwerk

Het bepaalde in lid 6.2.1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op:

- a. vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
- b. normaal beheer en onderhoud van een terrein.

6.3 Nadere eisen

De bevoegde overheid kan nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Bevoegdheid

De bevoegde overheid kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.

6.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 6.4.1, wordt verleend indien naar het oordeel van de bevoegde overheid de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:

- a. nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van Archeologie West-Friesland, geen archeologische waarden te verwachten zijn;
- b. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Voor de volgende werken of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. diepploegen;
- h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

6.5.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in sublid 6.5.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. in het kader van het normale beheer en onderhoud (incl. sleufloos draineren, indien het terrein al eerder is gedraineerd);
- c. een project betreffen met een oppervlakte van niet meer dan 2500 m² en niet dieper dan 0,4 m onder maaiveld;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- e. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 4.4 bedoeld, is verleend;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.5.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 6.5.1 wordt in ieder geval verleend, indien:

- a. de aanvrager een rapport, dan wel een quickscan van Archeologie West-Friesland, heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:
 1. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd; of
 2. de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad; of
 3. kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van de bevoegde overheid in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch bedrijf.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

De bevoegde overheid kan het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd zodanig dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, dan wel de dubbelbestemming te wijzigen in een andere archeologische dubbelbestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Bouwen langs wegen

8.1.1 Bouwen

Onverminderd het overige in deze voorschriften met betrekking tot het bouwen bepaalde, mag de afstand van gebouwen tot de as van de nabijgelegen weg of wegen niet minder bedragen dan hierna bij de verschillende bestemmingen is aangegeven:

bestemmingen:	minimale afstand van voorgevel van gebouwen tot de as van de weg:	maximale afstand van de achtergevel van gebouwen tot de as van de weg:
<u>Verkeer - 1</u>	30 m	50 m
<u>Verkeer - 2</u>	20 m	50 m
<u>Verkeer - 3</u>	15 m	50 m

8.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na advies te hebben ingewonnen van de desbetreffende wegbeheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan uit oogpunt van wegbeheer en verkeersveiligheid, een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 8.1.1, ten behoeve van het bouwen op een kleinere afstand tot de as van de weg.

8.2 Bouwen nabij karakteristieke bebouwing, monumenten en stolpen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken, voor zover die worden gebouwd binnen een afstand van 30 m tot bouwwerken, ter plaatse zijn aangeduid als 'karakteristiek', 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - stulp' zulks ter voorkoming van onevenredige aantasting van het zicht op en de landschappelijke inpassing van het betreffende monument respectievelijk de betreffende karakteristieke bebouwing.

8.3 Binding bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen worden gerekend te blijven behoren tot het bedrijf waartoe zij ten tijde van de vaststelling van het plan behoorden.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Een gebruik in strijd met de in het plan gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken bepaalde, is in ieder geval:

- a. het gebruik van gronden:
 - 1. als staan- of ligplaats van onderkomens, tenzij het betreft ten hoogste één caravan of kampeerauto en/of tent bij eenzelfde woning;
 - 2. als staanplaats van voertuigen, waarin detailhandel plaatsvindt;
 - 3. voor volkstuinen;
 - 4. als sport-, wedstrijd- of speelterrein, parkeerterrein, kampeer- of caravanterrein, dagcamping, lig- of speelweiden en zwemgelegenheid;
 - 5. voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegtuigsport;
 - 6. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en produkten;
 - 7. als start- en landingsplaats van ultra lichte vliegtuigen;
 - 8. voor de plaatsing van reclame-uitingen in welke vorm dan ook;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken:
 - 1. als seksinrichting;
 - 2. voor vuurwerkopslag;
 - 3. voor baggerspeciedepot;

tenzij dat gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik en beheer van de gronden;

- c. het (proef)boren naar gas (waaronder schaliegas).

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 overige zone - archeologisch rijksmonument, overige zone - archeologisch provinciaal monument

10.1.1 Aanduidingsomschrijving

Gronden ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - archeologisch rijksmonument' en de aanduiding 'overige zone - archeologisch provinciaal monument' dienen tevens ter bescherming en voor de instandhouding van het aanwezige archeologisch rijks- of provinciaal monument.

10.1.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige dan wel naar verwachting aanwezige archeologische waarden, is het verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het 'bevoegd gezag' op en in de in lid 10.1.1 bedoelde gronden werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren.

10.2 overige zone - weidevogelgebied

Gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - weidevogelgebied', met uitzondering van agrarische bouwvlakken en niet-agrarische bestemmingsvlakken, dienen tevens ter bescherming en voor de instandhouding van het weidevogelgebied.

10.3 milieuzone - stiltegebied

Op gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-stiltegebied' of op minder dan 30 m van gronden met die aanduiding, mogen nieuwe bedrijfs- en andere activiteiten de geluidsbelasting in het stiltegebied niet wezenlijk nadelig beïnvloeden.

10.4 milieuzone – waterbergingsgebied

10.4.1 Aanduidingomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - waterbergingsgebied' zijn gronden mede bestemd voor de (tijdelijke) waterberging.

10.4.2 Bouwregels

In afwijking van de aldaar voorkomende bestemming, mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van het beheer van de waterberging worden opgericht.

10.4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking het bepaalde in lid 10.4.2 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de daar voorkomende bestemming(en), indien vooraf advies van de waterbeheerder is ingewonnen omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning het waterhuishoudkundig belang niet onevenredig wordt aangetast alsmede omtrent eventueel aan de vergunning te verbinden voorwaarden.

10.4.4 Specifieke gebruiksregels

Als strijdig gebruik geldt het gebruik van gronden op een wijze die leidt tot het belemmeren van de tijdelijke berging van water.

10.5 vrijwaringszone - molenbiotoop

10.5.1 Aanduidingsomschrijving

Gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' dienen tevens ter:

- a. bescherming van de functie als werktuig van de in dit gebied voorkomende windmolen, onder andere gelet op de windvang;
- b. bescherming van de waarde van deze molen als landschapsbepalend element.

10.5.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. in de zone tot 100 m, gemeten vanuit het middelpunt van de molen, mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, tenzij het bestaande bouwwerken betreft;
- b. in de zone van 100 m tot 400 m, gemeten vanuit het middelpunt van de molen, mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd hoger dan de uitkomst van de onderstaande formule voor de betreffende molen, tenzij het bestaande bouwwerken betreft:
 1. Aartswoud, Westuit no. 7 Koggemolen:
maximale bouwhoogte = $[x]/140+2,34$

2. Hoogwoud, De Lastdrager:
maximale bouwhoogte = $[x]/50+2,25$
3. Hoogwoud, Molen van De Lage Hoek:
maximale bouwhoogte = $[x]/140+2,62$
4. Spanbroek, Kaagmolen:
maximale bouwhoogte = $[x]/140+2,7$
5. Spanbroek, De Westerveer:
maximale bouwhoogte = $[x]/140+1,7$

Hierbij is:

[x] de afstand tot het te bouwen bouwwerk in m, gemeten vanuit het middelpunt van de molen.

10.5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van de Bouwregels en toestaan dat gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd overeenkomstig de op de gronden geldende bestemming(en), mits:

- a. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een door burgemeester en wethouders aan te wijzen ter zake deskundige.

10.5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Behouders het bepaalde in lid 10.5.5, is het verboden zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren op en in de gronden als bedoeld in lid 10.5.1:

- a. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
- b. het ophogen van de gronden.

10.5.5 Uitzondering

Het in lid 10.5.4 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen vergunning was vereist;
 2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende vergunning.

10.5.6 Toelaatbaarheid

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 10.5.5, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige aantasting van de windvang en de andere belangen van de molen ontstaat of kan ontstaan.

10.6 vrijwaringszone - straalpad

10.6.1 Bouwen onder straalpad

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad', mag op de gronden binnen dat straalpad in ieder geval niet hoger worden gebouwd dan 17 m ten opzichte van NAP.

10.6.2 Omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na advies te hebben ingewonnen van de desbetreffende beheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan, een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 10.6.1, ten behoeve van het bouwen tot een grotere hoogte, overeenkomstig het ten aanzien van de betreffende bestemmingen bepaalde.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van deze regels:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen, gemaalgebouwtjes en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de goothoogte niet meer dan 3 m en de inhoud niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
- b. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen, paden en waterlopen, en ligging van bestemmings- en aanduidingsgrenzen en grenzen van bouwpercelen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen ter plaatse is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 20 m.

11.2 Voorwaarden voor afwijken

Toepassing van afwijkingsbevoegdheden in dit plan mag, in aanvulling op de bij de betreffende afwijkingsbevoegdheden vermelde eisen, alleen plaatsvinden voor zover:

- a. het in het plan beoogde stedenbouwkundig en landschappelijke beeld niet onevenredig worden aangetast;
- b. de in het gebied voorkomende waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. door middel van een inrichtingsplan wordt aangetoond dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie/ het Handboek Ontwikkelen met Ruimtelijke Kwaliteit (Provincie Noord-Holland);
- d. de effecten op het leefmilieu (verkeer, luchtkwaliteit, geluid, geur en gezondheid) zijn beoordeeld en de effecten geen onevenredige hinder of verslechtering betekenen van dat leefmilieu;
- e. is vastgesteld dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt.

113 Agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in 6.1 onder a en b, mits de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied niet significant worden aangetast en het in het plan beoogde landschappelijke beeld niet onevenredig worden aangetast.

11.4 Plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van deze regels teneinde toe te staan dat een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een binnen hetzelfde bouwvlak gevestigd agrarisch bedrijf, mag worden bewoond door derden, die geen functionele binding hebben met dat agrarische bedrijf, mits:

- a. in en rond de plattelandswoning een acceptabel woon- en leefklimaat geboden kan worden;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- of uitbouwen, aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen en eventuele aangebouwde of vrijstaande overkappingen maximaal 50 m² bedraagt.

11.5 Bestaande woning vervangen door stolp

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van deze regels teneinde toe te staan dat een bestaande woning wordt vervangen door één stolp, onder de volgende voorwaarden:

- a. de bestaande woning wordt gesloopt;
- b. de afmeting van de stolp bedraagt minimaal 12 bij 12 m en maximaal 20 bij 20 m;
- c. de oppervlakte van het perceel bedraagt minimaal 2000 m²;
- d. de breedte van het perceel gezien vanaf de openbare weg bedraagt minimaal 50 m;
- e. de stolp mag worden uitgebreid met maximaal één voor een stolp karakteristieke uitbouw (staartstuk);
- f. de stolp mag straatgericht worden gesplitst, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het uiterlijk van zowel de stolp als het erf;
- g. de landschappelijke inpassing bij de aanvraag door de aanvrager is aangetoond door middel van een beplantingsplan.

11.6 Mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels in dit plan teneinde binnen woonhuizen en/of bijbehorende bouwwerken mogelijkheden voor mantelzorg, in de vorm van inwoning of een afhankelijke woonruimte, toe te staan, mits:

- a. mantelzorg niet plaatsvindt in vrijstaande bijgebouwen;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte ten behoeve van de mantelzorg per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 70 m²;
- d. er voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel aanwezig is;
- e. er wordt voldaan aan de bouwtechnische eisen die gelden voor woningen;

- f. de noodzaak van mantelzorg is aangetoond door een door de gemeente aan te wijzen deskundige;
- g. binnen drie maanden na beëindiging van de mantelzorg de inrichting van de onzelfstandige woonruimte ongeschikt is gemaakt voor bewoning.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd binnen de volgende grenzen het plan te wijzigen indien en voor zover dringende redenen, die na het ter inzage leggen van het plan te hunner kennis zijn gekomen, hiertoe aanleiding geven en voor zover zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt: het wijzigen van bestemmingsgrenzen zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken bestemmingsvlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot.

12.2 Voorwaarden voor wijziging

Toepassing van wijzigingsbevoegdheden in dit plan mag, in aanvulling op de bij de betreffende wijzigingsbevoegdheden vermelde eisen, alleen plaatsvinden voor zover:

- a. het in het plan beoogde stedenbouwkundig en landschappelijke beeld niet onevenredig worden aangetast;
- b. de in het gebied voorkomende waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. door middel van een inrichtingsplan wordt aangetoond dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie/ het Handboek Ontwikkelen met Ruimtelijke Kwaliteit (Provincie Noord-Holland);
- d. de effecten op het leefmilieu (verkeer, luchtkwaliteit, geluid, geur en gezondheid) zijn beoordeeld en de effecten geen onevenredige hinder of verslechtering betekenen van dat leefmilieu;
- e. is vastgesteld dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt.

12.3 'Wonen' na bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bestemmingsvlak op gronden als bedoeld in het **eerste lid van de artikelen:**

9 Bedrijf, en 5 Agrarisch - Kwekerij

geen bedrijf meer is gevestigd, het plan te wijzigen zodanig, dat de bestemming van gronden binnen dat vlak wordt gewijzigd in de bestemming als bedoeld in artikel [26 Wonen](#), met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende als 'Wonen' aan te wijzen gronden mag niet meer dan 2500 m² bedragen;
- b. de diepte van een voor 'Wonen' aan te wijzen bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 50 m gemeten vanaf de achtergevel van de woning;
- c. het aantal woningen binnen elk bestemmingsvlak mag niet worden vergroot, met dien verstande dat uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een boerderij met ingebouwd woongedeelte of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stulp', een tweede woning is toegestaan, indien zulks leidt tot

instandhouding van die bebouwing en de bebouwing straatgericht wordt gesplitst, en met dien verstande dat,

1. onverminderd het overigens in het plan bepaalde, voor die woningen geldt, dat geen van de woningen buiten die aaneengesloten bebouwing mag worden geplaatst;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van bij de gesplitste stulp behorende gronden mag, in afwijking van het bepaalde onder 1, niet meer bedragen dan 3300 m²;
- d. het bepaalde in artikel 5 Wonen is van overeenkomstige toepassing;
- e. elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bestemmingsvlak te omvatten.

12.4 Ruimte voor Ruimte-regeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwperceel op gronden als bedoeld in de artikelen:

3 (Agrarisch met waarden - Openheid),

geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming Wonen waarbij tevens één of meerdere woningen mogen worden gebouwd ter compensatie van storende bebouwing of functies buiten het bestaand bebouwd gebied, mits:

- a. een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing .
- b. zekerstelling dat de herstructurering van de te saneren locatie inclusief de sloop van de hiervoor bedoelde bebouwing of functies plaats heeft.
- c. niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren;
- d. de compensatie vanuit het ruimte voor ruimte beleid dient plaats te vinden in het bestaande lint;
- e. het bepaalde in bestemming 5 (Wonen) is van overeenkomstige toepassing.

12.5 Vergroting bestemming Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen als bedoeld in de artikelen:

6 (Agrarisch met waarden - Openheid),

wijzigen in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. wijziging is toegestaan ter vergroting van een reeds voor Wonen bestemd perceel;
- b. de maximale diepte van de aan het woonperceel toe te voegen gronden mag maximaal 30 meter bedragen, ter rekenen vanaf de achterste perceelsgrens van het woonperceel, met dien verstande dat de afstand vanaf de achtergevel van de woning of het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 50 m;
- c. de toe te voegen gronden mogen uitsluitend als zij- dan wel achtererf worden gebruikt;
- d. het bestaande perceel en de toe te voegen gronden worden (na wijziging) als één bouwperceel beschouwd, waarbij het bestaande aantal hoofdgebouwen niet mag worden vergroot;
- e. er mag geen afbreuk worden gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van het gebied;

- f. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden mogen niet in onevenredige mate worden beperkt;
- g. de oppervlakte van gronden die bestemd zijn als 'Wonen' mag niet meer bedragen dan 2500 m².

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Nadere eisen

Een beslissing omtrent het stellen van nadere eisen wordt niet genomen dan nadat belanghebbenden schriftelijk in kennis zijn gesteld van het voornemen tot het stellen van nadere eisen en in de gelegenheid zijn gesteld zienswijzen tegen die voorgenomen nadere eisen bij burgemeester en wethouders in te dienen.

Artikel 14 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

14.1 Bevoegdheid

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) op en in de hierna aangegeven gronden, voor zover gelegen buiten bouwvlakken, de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

gronden met de waarden/bestemming/aanduiding	werken en werkzaamheden*							
openheid van het landschap	-	-	-	-	-	-	7	-
reliëf van de bodem	-	2	3	-	5	-	7	-
<u>Waarde - Ecologie</u>	1	2	-	-	-	6	-	-
overige zone - weidevogelgebied	1	2	3	4	-	6	7	8
overige zone - waardevol verkavelingspatroon	-	-	3 ¹⁾	-	-	-	-	-
werken en werkzaamheden								
1	aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;							
2	verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;							
3	aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;							

4	vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;
5	het scheuren van grasland;
6	werken en werkzaamheden die wijziging van de (grond-)waterhuishouding of (grond-)waterstand beogen of tengevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten;
7	bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
8	het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen.

* onderstaande cijfers worden in het onderste deel van deze tabel verklaard

- = niet van toepassing

1) niet van toepassing op gronden met tevens de waarde 'reliëf van de bodem'.

14.2 Uitzondering

Het in lid 14.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
- c. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- d. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, voor zover daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- e. werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 14.1, bij 8, voor zover deze moeten worden aangemerkt als bouwwerken en bouwen;
- f. het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen;
- g. het scheuren van grasland ten behoeve van de niet-permanente bollenteelt, behoudens op gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevol verkavelingspatroon', gronden met de waarde reliëf, archeologisch rijksmonumenten en archeologisch provinciale monumenten.

14.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 14.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 15 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

15.1 Omgevingsvergunningplicht

Voor het geheel of gedeeltelijk slopen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' of 'specifieke bouwaanduiding - stolp', een omgevingsvergunning voor het slopen vereist.

15.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 15.1 vervatte verbod geldt niet voor sloopwerkzaamheden:

- a. ingevolge een aanschrijving van burgemeester en wethouders waarvoor eerder een vergunning is afgegeven;
- b. het normale onderhoud betreffen;
- c. die in redelijkheid slechts kunnen worden aangemerkt als zijnde van ondergeschikte aard en omvang, zodat enige wezenlijke invloed op de in bedoelde cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet te verwachten is.

15.3 Toelaatbaarheid sloopwerkzaamheden

De in lid 15.1 bedoelde sloopwerkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. uit een nadere overweging van het verzoek blijkt dat handhaving van het pand redelijkerwijs niet kan worden geëist, gezien de aanwezige bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van de bebouwing, aantoonbaar onevenredig in verhouding tot het cultuurhistorische belang van handhaving van de bebouwing; de aanvrager dient dit aan te tonen door een deskundigenrapport in te dienen dat ingaat op de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw in relatie tot de economische waarde(daling) en de kosten van renovatie;
- b. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

15.4 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen omtrent de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het slopen als bedoeld in lid 15.1 winnen zij advies in bij een ter zake deskundige over het cultuurhistorisch belang van handhaving van de bebouwing en/of de waardedaling en de renovatiekosten.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- b. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- c. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- d. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- e. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Zomerdijk 22, Spanbroek