

# BESTEMMINGSPLAN KOLHORNERWEG 3



## Kolhornerweg 3



# Inhoudsopgave

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>                               | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>        | <b>7</b>  |
| Artikel 1 Begrippen                         | 7         |
| Artikel 2 Wijze van meten                   | 13        |
| <b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>        | <b>15</b> |
| Artikel 3 Maatschappelijk                   | 15        |
| <b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>          | <b>17</b> |
| Artikel 4 Anti-dubbeltelregel               | 17        |
| Artikel 5 Algemene bouwregels               | 18        |
| Artikel 6 Algemene aanduidingsregels        | 19        |
| Artikel 7 Algemene afwijkingsregels         | 20        |
| <b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b> | <b>23</b> |
| Artikel 8 Overgangsrecht                    | 23        |
| Artikel 9 Slotregel                         | 24        |
| <b>Bijlagen bij de regels</b>               | <b>25</b> |
| Bijlage 1 Bedrijvenlijst                    | 26        |



## Regels



# Hoofdstuk 1      Inleidende regels

## Artikel 1      Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1      *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BPLG2009hz026-va01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

### 1.2      *plan*

het bestemmingsplan "Kolhorneerweg 3" van de gemeente Hollands Kroon

### 1.3      *aan huis verbonden beroep- of bedrijf*

Een in bijlage 1 genoemd dienstverlenend beroep of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

### 1.4      *aanbouw*

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat qua vorm, ligging en omvang ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### 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      *afhankelijke woonruimte*

woonruimte die een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

### 1.8      *archeologische verwachtingwaarde*

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relikten.

### 1.9      *archeologische waarde*

de aan een gebied toegekende waarde in verband met het voorkomen van archeologische relikten.

### 1.10      *bebouwing*

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

### 1.11      *bed en breakfast*

een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch recreatieve activiteit. Onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

#### **1.12 bebouwingspercentage**

het percentage van het bouwvlak dat voor bebouwing in gebruik genomen mag worden;

#### **1.13 bestaand**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

#### **1.14 bedrijfsvloeroppervlakte**

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

#### **1.15 bedrijfswoning**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

#### **1.16 bestaand**

Het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, krachtens een bouwvergunning/omgevingsvergunning voor het bouwen dan wel een vrijstelling op grond van de WRO, een ontheffing op basis van de Wro, of een afwijkingsprocedure op basis van de Wabo;

#### **1.17 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

#### **1.18 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### **1.19 bijgebouw**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat qua vorm, ligging en omvang ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

#### **1.20 bijbehorend bouwwerk**

aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

#### **1.21 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.

#### **1.22 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

#### **1.23 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is;

#### **1.24 bouwperceel**

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

### **1.25 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel.

### **1.26 bouwvlak**

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

### **1.27 bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

### **1.28 dakkapel**

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst:

- a. dakkapellen mogen uitsluitend worden uitgevoerd met gesloten zijwanden;
- b. dakkapellen hebben een maximale hoogte van 1,75 m;
- c. de afstand tussen de onderkant van de dakkapel en de dakvoet ligt tussen de 0,5 en 1 m;
- d. de afstand tussen de bovenkant van de dakkapel en de daknok is 0,5 m of meer;
- e. de afstand tussen de zijkanten van de dakkapel en de zijranden van het dak is 0,5 m of meer;
- f. de breedte van de dakkapel beslaat ten hoogste 2/3 van de breedte van het dakvlak.

### **1.29 dakoverstrek**

een dak over een ruimte bij een gebouw, welke ruimte niet zodanig door wanden is omgeven, dat deze ruimte als deel uitmakend van het gebouw is aan te merken;

### **1.30 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

### **1.31 dienstverlening**

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden

### **1.32 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 een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

### **1.33 escortbedrijf**

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

### **1.34 evenementen**

alle voor publiek toegankelijke verrichtingen van vermaak, waaronder herdenkingsplechtigheden braderieën, optochten op de weg, feesten, muziekvoorstellingen of wedstrijden op of aan de weg en kleine evenementen waaronder straatfeesten of buurtbarbecues op één dag begrepen.

### **1.35 gebouw**

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

#### **1.36 geluidgevoelig object**

woningen alsmede andere geluidsgevoelige gebouwen of geluidsgevoelige terreinen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder (hierna: "Wgh") en artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder;

#### **1.37 geluidzonderingsplichtige bedrijven**

een bedrijf, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;

#### **1.38 hoofdgebouw**

een gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

#### **1.39 horecabedrijf**

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie;

#### **1.40 huishouden**

één, of meerdere personen, die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenwonen.

#### **1.41 kas**

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, groente, bloemen of planten;

#### **1.42 landschappelijke waarde**

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

#### **1.43 langeercirkel**

ruimte in de vorm van een cirkel, waarin een paard onder begeleiding specifieke training kan worden gegeven;

#### **1.44 maatschappelijke voorzieningen**

educatieve, sociaal-medische en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en daarmee gelijk te stellen sectoren, met ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

#### **1.45 Mer-grens**

de grens zoals bedoeld in het Besluit mer, onderdeel D;

#### **1.46 natuurwetenschappelijke waarden**

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

#### **1.47 mantelzorg**

het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

#### **1.48 ondergeschikte detailhandel**

detailhandelsactiviteiten die aan te merken zijn als rechtstreeks voortvloeiend uit de bedrijfsactiviteiten van een niet-detailhandelsbedrijf en daaraan in bedrijfseconomisch en ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn;

#### **1.49 ondersteunende voorzieningen**

bedrijven en voorzieningen die faciliterend zijn aan de op het bedrijventerrein aanwezige bedrijven voor agribusiness en logistiek;

#### **1.50 overkapping**

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

#### **1.51 paardenbak**

een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;

#### **1.52 peil**

- g. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- h. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij aanvang van de bouw;
- i. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een plaatselijk aan te houden waterpeil).
- j. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- k. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij aanvang van de bouw;
- l. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een plaatselijk aan te houden waterpeil).

#### **1.53 prostitutie**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

#### **1.54 permanente bewoning**

bewoning van een woning als hoofdverblijf;

#### **1.55 recreatiewoning**

een gebouw dat periodiek dient als verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;

#### **1.56 seksinrichting**

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

#### **1.57 teeltondersteunend glas**

glasopstand dienstbaar aan een vollegronds landbouwbedrijf en bestemd voor het broeien of opkweken van plantmateriaal;

#### **1.58 uitbouw**

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

#### **1.59 voorerfgebied**

Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

#### **1.60 voorgevel**

de naar de weg gekeerde gevel(s) van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

#### **1.61 voorgevellijn**

de gevel van een woning of hoofdgebouw, alsmede het verlengde daarvan, langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing de evenwijdige aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;

#### **1.62 woning**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming, al dan niet noodzakelijk is;

#### **1.63 wonen**

bewonen van een woning door één afzonderlijke huishouding;

#### **1.64 zorgboerderij**

(voormalig) agrarisch bedrijf waar bedrijfsmatig dagbesteding voor mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke handicap, personen met een psychische of sociale hulpvraag en/of zorgbehoevende ouderen al dan niet in combinatie met overnachtingsmogelijkheden voor zowel de doelgroepen als zorginstelling, wordt geïnitieerd en begeleid;

#### **1.65 zorgwoning/zorgappartement**

een woning voor de huisvesting van bepaalde categorieën van de bevolking, zoals ouderen, jongeren, of mensen met een beperking, waarbij de mate en de vorm van de geboden zorg en ondersteuning aan de bewoners dusdanig is dat niet langer gesproken kan worden van zelfstandige bewoning en waarbij dus ook geen sprake is van een afzonderlijk huishouden;

## Artikel 2      Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens**

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd )gebouw, waar die afstand het kortst is;

### **2.2      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.

### **2.3      de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.4      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, met uitzondering van dakkapellen; daar waar aangekapt wordt aan het bestaande dakvlak wordt de goot niet als goothoogte gerekend;

### **2.5      de inhoud van een bouwwerk**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### **2.6      de oppervlakte 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, met uitzondering van dakkapellen; daar waar aangekapt wordt aan het bestaande dakvlak wordt de goot niet als goothoogte gerekend;



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Maatschappelijk

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een zorgboerderij ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij';
- b. maximaal 18 zorgwoningen;
- c. maximaal één woning;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. water;
- f. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven;

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van de in artikel 3 lid 1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. er is maximaal één woning toegestaan;
- c. binnen het bestemmingsvlak mogen ten hoogste 18 zorgwoningen worden gebouwd;
- d. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,5 m en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12,5 m;
- e. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 880 m<sup>2</sup> en het aantal gebouwen mag niet meer dan 3 bedragen;
- f. bij herbouw dient de woning op dezelfde plek te worden teruggebouwd, indien de afstand tot een agrarisch bouwperceel of de bestemming 'Bedrijf' minder dan 100 m bedraagt,
- g. de zorgwoningen mogen niet dichterbij omliggende agrarische bedrijven gesitueerd worden, dan in de bestaande situatie het geval was, indien de afstand tussen de woning en het agrarisch bouwperceel 100 m of minder dan 100 m bedraagt.
- h. de dakhelling van bedrijfsgebouwen dient ten minste 15° te bedragen, dan wel de bestaande dakhelling, indien deze minder is;
- i. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 2 m te bedragen;
- j. de voorgevel van een woning dient op ten minste de bestaande afstand tot de wegas te worden gebouwd;
- k. de goot- en bouwhoogte van een woning mag niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 9 m bedragen, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer is;
- l. de dakhelling van een woning dient ten minste 30° te bedragen, dan wel de bestaande dakhelling, indien deze minder is;
- m. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 5 m te bedragen.

##### 3.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bouwregels:

- a. de hoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 7 m bedragen;
- b. het aantal vlaggenmasten mag maximaal 1 bedragen;
- c. de bouwhoogte van zwembaden mag ten hoogste 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevellijn mag maximaal 2 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevellijn mag maximaal 1 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 m bedragen.

### **3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaatsing van bijgebouwen bij woningen waarbij geëist kan worden dat deze worden opgericht achter de lijn, welke kan worden getrokken in het verlengde van de achtergevel.

### **3.4 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2 sub f onder f ten behoeve van een andere situering van de woning op het perceel onder de voorwaarde dat:

- a. de nieuwe situering vanuit stedenbouwkundig of milieuhygiënisch oogpunt of om redenen van algemeen belang gewenst of toelaatbaar is;
- b. de nieuwe situering landschappelijk aanvaardbaar is;
- c. voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
- d. de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 5 m bedraagt.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.5.1 Aan huis verbonden beroep**

Aan huis verbonden beroep en bedrijf zijn in overeenstemming met de woonfunctie, met dien verstande dat:

- a. niet meer dan 1/3 deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief aan-, uit- en bijgebouwen, voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt, met een maximum van 75 m<sup>2</sup>;
- b. alleen activiteiten mogen worden uitgevoerd die niet vergunningsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving en die genoemd worden in categorie 1 van de bedrijvenlijst van de VNG (bijlagen bij de regels bijlage 1), of die activiteiten die niet onder het activiteitenbesluit, dan wel enig andere Algemene maatregel van bestuur vallen;
- c. geen horeca-activiteiten worden uitgeoefend;
- d. de beroepsactiviteiten door de bewoner wordt uitgeoefend;
- e. er geen personeel werkzaam is, met uitzondering van huis- en tandartspraktijken waarbij maximaal 1 fte in dienst mag zijn;
- f. er op eigen terrein voldoende parkeerruimte beschikbaar is;
- g. buitenopslag ten behoeve van de activiteit uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak;
- h. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het ondergeschikt is aan en voortvloeit uit de ter plaatse uitgeoefende activiteit.

#### **3.5.2 Bed and Breakfast**

Tot een gebruik in overeenstemming met de bestemming wordt mede gerekend het hobbymatig gebruik van bestaande gebouwen voor bed & breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het aantal slaapplekken mag niet meer bedragen dan 4;
- b. er is geen eigen kookgelegenheid toegestaan;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden en er moet sprake zijn van een acceptabele verkeerssituatie;
- d. de bed & breakfast functie ondergeschikt is aan de woonfunctie.

## Hoofdstuk 3    Algemene regels

### Artikel 4    Anti-dubbeltelregel

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 5     Algemene bouwregels

### 5.1     *Parkeren*

Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken zonder te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein

### 5.2     *Gebruik aan- en uitbouwen en bijgebouwen*

Het is verboden (vrijstaande) bijgebouwen, aan- en uitbouwen of een gedeelte van een hoofdgebouw te gebruiken als zelfstandige woning en/of als afhankelijke woonruimte.

## Artikel 6      Algemene aanduidingsregels

### 6.1      *Luchtvaartverkeerszone - laagvlieggebied*

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone - laagvlieggebied' geldt een laagvliegroute voor straaljagers en helikopters.

### 6.2      *Vrijwaringszone radar*

#### 6.2.1 Aanduidingsomschrijving

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar' geldt, in aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2, een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor een hogere bebouwing dan 89 m boven NAP, in verband met het obstakelvrij kunnen functioneren van een radarinstallatie voor vliegbewegingen;
- b. Het verbod zoals bedoeld onder a. geldt niet voor bouwwerken welke op het moment van inwerking treden van dit bestemmingsplan reeds een hoogte hebben van meer dan 89 m boven NAP en welke niet worden verhoogd.

#### 6.2.2 Afwijken

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 loid 2.1 onder de voorwaarde dat de werking van de radar niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed;
- b. voorafgaand aan de beslissing omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning dient schriftelijk advies te zijn ingewonnen van het Ministerie van Defensie en Luchtverkeersleiding Nederland.

## Artikel 7      Algemene afwijkingsregels

### 7.1      *Mantelzorg*

#### 7.2.1 Afhankelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 en toestaan dat een aan- of uitbouw of een (vrijstaand) bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze noodzaak aan te tonen is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
- b. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonende en (agrarische) bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte qua maatvoering binnen de vigerende regeling inzake aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen wordt ingepast.

#### 7.2.2 Tijdelijke bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid en toestaan dat een grotere oppervlakte aan aan- en uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen wordt gebouwd ten behoeve van een tijdelijke mantelzorgwoning of een tijdelijke aanbouweenheid, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze noodzaak aan te tonen is een indicering van onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
- b. er sprake is van gemeenschappelijke nutsvoorzieningen;
- c. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonende en (agrarische) bedrijven;
- d. de woonunit op maximaal 15 m afstand van het hoofdgebouw is gelegen;
- e. het te bebouwen erf niet meer dan 50% wordt bebouwd.
- f. De maximale oppervlakte van het gebouw niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedraagt;
- g. De tijdelijke woonruimte achter de voorgevellijn wordt geplaatst;
- h. Als de noodzaak voor mantelzorg komt te vervallen, wordt de omgevingsvergunning ingetrokken en dient de mantelzorg woning verwijderd te worden
- i. aan het afwijken bij een omgevingsvergunning de voorwaarde wordt verbonden dat beëindiging van het gebruik van de tijdelijke (semi-permanent) woonruimte binnen één maand daarna schriftelijk moet worden gemeld aan burgemeester en wethouder. Bij beëindiging van het gebruik van de tijdelijke (semi-permanent) woonruimte trekken burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning in en dient het gebruik van de van de tijdelijke (semi-permanent) woonruimte weer plaats te vinden conform de regels van het bestemmingsplan.

### 7.2      *Bed & Breakfast*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van de vestiging van bed & breakfast onder de voorwaarde dat:

- a. voor percelen met de bestemming Agrarischen Wonen, niet zijnde aangeduid als traditionele Wieringermeerboerderijen of aangeduid als 'karakteristiek', de volgende voorwaarden gelden:
  1. maximaal 20 personen mogen worden gehuisvest;
  2. gebruik dient te worden gemaakt van de binnen de bestemming toegestane bouwmogelijkheden voor bijgebouwen bij de (bedrijfs)woning;
  3. de afstand tot naastgelegen erven dient minimaal 10 m te bedragen;
  4. permanente bewoning is uitgesloten;
  5. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden en er moet sprake zijn van een acceptabele verkeerssituatie;
  6. de bed & breakfast functie ondergeschikt is aan de woonfunctie;
  7. tussen de gemeente en initiatiefnemer dient een planschade overeenkomst te worden gesloten;
  8. er is geen eigen kookgelegenheid toegestaan;
  9. er mag geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende en overige nabij gelegen gronden en zich daarop bevinden bouwwerken plaatsvinden;
- b. afstandsnormen ten opzichte van milieuhinderlijke activiteiten dienen in acht te worden genomen.

### **7.3      *Transformatiestations***

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van de bouw van transformatorstations binnen de bestemmingen Agrarisch, onder de voorwaarde dat:

- a. het aantal transformatorstations niet meer mag bedragen dan 3;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten hoogste 800 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c. de bouwhoogte ten hoogste 6 m mag bedragen;
- d. aangetoond is dat het transformatorstation noodzakelijk is voor de energievoorziening;
- e. de bebouwing op aanvaardbare wijze landschappelijk wordt ingepast;
- f. geen waterhuishoudkundige belangen worden geschaad.

### **7.4      *Bouwwerken, geen gebouw zijnde t.b.v. hobbymatig houden van paarden***

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van het realiseren bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden bij de bestemming Agrarisch en Wonen onder de voorwaarde dat :

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden zoals een paardenbak, trainingsmolen en longeercirkel, niet meer dan 1.250 m<sup>2</sup> mag bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- b. de hoogte van een omheining niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
- c. ten hoogste 4 lichtmasten ten behoeve van het verlichten van een paardenbak mogen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen en dat het verlichtingsniveau geen hinder of overlast voor de omgeving met zich mee mag brengen.

Een omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen van derden;

### **7.5      *Algemeen***

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:

- a. het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van openbare nutsdoeleinden of andere naar doelstelling daarmede vergelijkbare instellingen, zoals gasreducerstations, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en wachthuisjes voor verkeersdiensten, onder de voorwaarde dat:
  1. de inhoud van de gebouwtjes niet meer bedraagt dan 75 m<sup>3</sup>;
  2. de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- b. afwijkingen van bestemmings- en/of bebouwingsgrenzen en voorgeschreven maten met ten hoogste 10% maar niet meer dan 2 m, en voor kassen niet meer dan 5 m, voor zover dit om technische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk is en uit het oogpunt van welstand en beeldkwaliteit niet bezwaarlijk is.



## Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

### Artikel 8 Overgangsrecht

#### 8.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 8.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 8.1 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.

#### 8.2 *Overgangsrecht gebruik*

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 8.2, 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;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 8.2, 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;

Het eerste lid onder artikel 8.2 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 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Kolhonerweg 3.

## Bijlagen bij de regels

## Bijlage 1 Bedrijvenlijst

| SBI-1993      | SBI-2008      |        | Omschrijving                                                                       |      |      |        |        |                  | categorie | Indiches |         |       |       |
|---------------|---------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------|------|------|--------|--------|------------------|-----------|----------|---------|-------|-------|
|               |               | Nummer |                                                                                    | geur | stof | geluid | gevaar | Grootste afstand |           | verkeer  | visueel | bodem | lucht |
| -             | -             |        |                                                                                    |      |      |        |        |                  |           |          |         |       |       |
| 01            | 01            | -      | LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW                                     |      |      |        |        |                  |           |          |         |       |       |
| 014           | 016           | 1      | - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. >= 500 m²                                    | 30   | 10   | 50     | 10     | 50D              | 3.1       | 2        | G       | 1     |       |
| 014           | 016           | 2      | - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²                                    | 30   | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 1        | G       | 1     |       |
| 014           | 016           | 4      | - plantsoendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²                          | 30   | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 1        | G       | 1     |       |
| 05            | 03            | -      | VERVAARDIGEN VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN                                       |      |      |        |        |                  |           |          |         |       |       |
| 1584          | 10821         | 3      | - cacao en chocolade fabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m² | 30   | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 1        | G       | 1     |       |
| 1584          | 10821         | 6      | - suikerwerkenfabrieken zonder suikerbranden: p.o.<= 200 m²                        | 30   | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 1        | G       | 1     |       |
| 1593 t/m 1595 | 1102 t/m 1104 |        | - Vervaardigen van wijn, cider e.d.                                                | 10   | 0    | 30     | 0      | 30               | 2         | 1        | G       | 1     |       |
| 18            | 14            | --     | VERVAARDIGEN VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT                              |      |      |        |        |                  |           |          |         |       |       |
| 182           | 141           |        | Vervaardigen cvan kleding en -toebehoren (excl. van leer)                          | 10   | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 2        | G       | 2     |       |
| 20            | 16            | -      | HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGEN ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.                  |      |      |        |        |                  |           |          |         |       |       |
| 203, 204, 205 | 162           | 0      | Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout                       | 0    | 30   | 100    | 0      | 100              | 3.2       | 2        | G       | 2     |       |
| 205           | 162902        |        | Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkenfabrieken                                         | 10   | 10   | 30     | 0      | 30               | 2         | 1        | G       | 1     |       |
| 22            | 58            | -      | UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN PRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA                         |      |      |        |        |                  |           |          |         |       |       |
| 221           | 581           |        | Uitgeverijen (kantoren)                                                            | 0    | 0    | 10     | 0      | 10               | 1         | 1        | P       | 1     |       |
| 2222.6        | 18129         |        | Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen                                          | 10   | 0    | 30     | 0      | 30               | 2         | 1        | P       | 1     | B     |
| 2223          | 1814          | A      | Grafische afwerking                                                                | 0    | 0    | 10     | 0      | 10               | 1         | 1        | G       | 1     |       |
| 223           | 182           |        | Reproductiebedrijven opgenomen media                                               | 0    | 0    | 10     | 0      | 10               | 1         | 1        | G       | 1     |       |
| 26            | 23            | -      | VERVAARDIGEN VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK EN GIPSPRODUCTEN                   |      |      |        |        |                  |           |          |         |       |       |
| 262, 263      | 232, 234      | 1      | - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW                                        | 10   | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 1        | G       | 1     | L     |
| 30            | 26, 28, 33    | -      | VERVAARDIGEN VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS                                      |      |      |        |        |                  |           |          |         |       |       |
| 30            | 26, 28, 33    | A      | Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie                              | 30   | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 1        | G       | 1     |       |
| 31            | 26, 27, 33    |        | VERVAARDIGEN VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.                   |      |      |        |        |                  |           |          |         |       |       |
| 316           | 293           |        | Elektrotechnische industrie n.e.g.                                                 | 30   | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 1        | G       | 1     |       |
| 33            | 26, 32, 33    |        | VERVAARDIGEN VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN                    |      |      |        |        |                  |           |          |         |       |       |
| 33            | 26, 32, 33    | A      | Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten incl. reparatie      | 30   | 0    | 30     | 0      | 30               | 2         | 1        | G       | 1     |       |
| 36            | 31            | -      | VERVAARDIGEN VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.                                |      |      |        |        |                  |           |          |         |       |       |
| 361           | 9524          | 2      | Meubelstofeerderijen b.o.                                                          | 0    | 10   | 10     | 0      | 10               | 1         | 1        | P       | 1     |       |
| 362           | 321           |        | Fabricage van munten, sieraden e.d.                                                | 30   | 10   | 10     | 10     | 30               | 2         | 1        | G       | 1     | B     |
| 45            | 41, 42, 43    | -      | BOUWNIJVERHEID                                                                     |      |      |        |        |                  |           |          |         |       |       |
| 45            | 41, 42, 43    | 3      | - aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²                                | 0    | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 1        | G       | 1     | B     |
| 55            | 55            | -      | LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING                                        |      |      |        |        |                  |           |          |         |       |       |
| 5552          | 562           |        | Cateringbedrijven                                                                  | 10   | 0    | 30     | 10     | 30               | 2         | 1        | G/P     | 1     |       |
| 65, 66, 67    | 64, 65, 66    | -      | FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN                                       |      |      |        |        |                  |           |          |         |       |       |
| 65, 66, 67    | 64, 65, 66    | A      | Banken, verzekeringsbedrijven, beuzen                                              | 0    | 0    | 10     | 10     | 10               | 1         | 1        | P       | 1     |       |
| 72            | 62            | -      | COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE                                          |      |      |        |        |                  |           |          |         |       |       |

|            |                    |        |                                                         |      |      |        |        |                  |           |          |         |       |       |  |
|------------|--------------------|--------|---------------------------------------------------------|------|------|--------|--------|------------------|-----------|----------|---------|-------|-------|--|
| 72         | 62                 | A      | Computerservice- en informatietechnologie- bureaus e.d. | 0    | 0    | 10     | 0      | 10               | 1         | 1        | P       | 1     |       |  |
| 73         | 72                 | -      | SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK                             |      |      |        |        |                  |           |          |         |       |       |  |
| 731        | 721                | A      | Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk      | 30   | 10   | 30     | 30     | R                | 30        | 2        | 1       | P     | 1     |  |
| SBI-1993   | SBI-2008           |        | Omschrijving                                            |      |      |        |        |                  | categorie | Indiches |         |       |       |  |
| -          | -                  | Nummer |                                                         | geur | stof | geluid | gevaar | Grootste afstand |           | verkeer  | visueel | bodem | lucht |  |
| 732        | 722                |        | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek      | 0    | 0    | 10     | 0      | 10               | 1         | 1        | P       | 1     |       |  |
| 85         | 86                 |        | GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG                            |      |      |        |        |                  |           |          |         |       |       |  |
| 8514, 8515 | 8691, 8692         |        | Consultatiebureaus                                      | 0    | 10   | 10     | 0      | 10               | 1         | 1        | P       | 1     |       |  |
| 92         | 59                 | -      | CULTUUR, SPORT EN RECREATIE                             |      |      |        |        |                  |           |          |         |       |       |  |
| 921, 922   | 591, 592, 601, 602 |        | Studio's (film, TV, radio, geluid)                      | 0    | 0    | 30     | C      | 0                | 30        | 2        | 2       | G     | 1     |  |
| 9251, 9252 | 9101, 9102         |        | Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.                     | 0    | 0    | 10     | 0      | 10               | 1         | 2        | P       | 1     |       |  |
| 9253.1     | 91041              |        | Kinderboerderijen                                       | 30   | 10   | 30     | C      | 0                | 30        | 2        | 1       | P     | 1     |  |
| 93         | 96                 | -      | OVERIGE DIENSVERLENING                                  |      |      |        |        |                  |           |          |         |       |       |  |
| 9302       | 9602               |        | Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten               | 0    | 0    | 10     | 0      | 10               | 1         | 1        | P       | 1     |       |  |

**C = continu (in kolom geluid)**

Hiermee is aangegeven dat bij de betreffende milieubelastende activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten meestal continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.

**R = risico (in kolom gevaar)**

In de kolom 'gevaar' is de letter R van risico opgenomen voor activiteiten die mogelijk onder de werking van het Bevi vallen of gaan vallen. Voor deze activiteiten dient altijd te worden nagegaan of het Bevi van toepassing is.

**G = Goederenvervoer (in kolom verkeer)**

Hiermee is aangegeven dat de verkeersaantrekkende werking bij de betreffende activiteit zich manifesteert op het aspect goederenvervoer.

**P = Personenvervoer (in kolom verkeer)**

Hiermee is aangegeven dat de verkeersaantrekkende werking bij de betreffende activiteit zich manifesteert op het aspect personenvervoer.



