Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Zandwerven 9 Zandwerven met identificatienummer NL.IMRO.0432.BPZandwerven9-ON01 van de gemeente Opmeer.

1.2 bestemmingsplan

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

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, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebied.

1.4 aan- of uitbouw

een uitbreiding van de woning, welke direct ten diensten 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 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 woongelegenheid, 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 & 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 diensten 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 diensten 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 belangrijkst 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- dan wel 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 dan wel 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, licht doorlatende 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) dierenservice, werkkleding, buiten koken, 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 productiemiddel, zoals een fokkerij, houderij en/of mesterij van pluimvee, varkens, pelsdieren en kalveren, met uitzondering van een vis-, wormen- of maden kwekerij 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 product 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

a. het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitende afgewerkte terrein, danwel
b. 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

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Agrarisch’ 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. stille opslag, ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – stille opslag’;
d. extensieve recreatie, waaronder fiets- en voetpaden;
e. instandhouding van aldaar voorkomende, door uiterlijke verschijningsvorm en ligging, karakteristieke bebouwing, ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’ of ‘specifieke bouwaanduiding - stolp’.

3.2 Bouwregels

3.2.1 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 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;
b. de oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 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.

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 vergunningsplichtig 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

3.6.1Omschakeling akkerbouw naar veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.1, 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.

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

Artikel 13 (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 14 (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.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Gebruik

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

a. wonen en tuinen,
b. voormalige bedrijfsbebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing'.

4.1.2 Voorwaardelijke verplichting

De gronden mogen in gebruik worden genomen zodra uit aanvullend bodemonderzoek blijkt dat het perceel geschikt is voor het gebruik conform artikel 4.1.1 lid a.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. woningen,
b. aanbouwen, bijgebouwen,
c. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 4.2.1, 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. woningen mogen 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 m^2;
e. van een woning mag de bestaande inhoud met ten hoogste 30% worden vergroot, tot ten hoogste 800 m^3, 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 f;

maximum bebouwingspercentage

f. 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

g. 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;
h. 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 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. in afwijking van het bepaalde onder 1 tot en met 6 zijn bestaande bijgebouwen toegestaan op de bestaande locatie;

i. 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 f;
j. 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 f;
k. de goothoogte van niet voor bewoning bestemde gebouwen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - schuur’ mag niet meer dan 6 m bedragen;

l. 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
vlaggenmasten:	-	6 m

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Dakhelling, bouwhoogte en goothoogte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 4.2.2, onder c en d, voor zover betreft de dakhelling, maximale bouwhoogte en maximale goothoogte mits de stedenbouwkundige structuur, privacy van omwonenden en de openheid van het landschap niet onevenredig wordt aangetast.

4.3.2 Verplaatsing woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 4.2.2, onder c, voor zover betreft de plaatsbepaling van woningen, 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 dichter bij de weg dan de bestaande woning;
b. de bestaande woning wordt gesloopt;

c. het bepaalde in lid 4.2.2 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.

4.3.3 Oppervlakte bijgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 4.2.2:

a. onder f en g, 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 i, 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.

4.3.4 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 4.2.2 onder f en i 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 4.2.2 onder i, 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).

4.3.5 Woningsplitsing

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kunnen burgemeester en wethouders via een omgevingsvergunning afwijken van:

het bepaalde in 4.2.2 lid a in die zin dat, ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – stolp’, wordt gebruikt voor meerdere woningen mits;
1. de stolp wordt gesplitst in ten hoogste twee woningen;
2. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het uiterlijk van zowel de stolp als het erf;
3. de regeling zoals openomen in artikel 4 voor het overige van toepassing blijft;
4. het perceel als één geheel herkenbaar blijft, wat in ieder geval in houdt dat het perceel niet door het realiseren van terreinafscheidingen, beplanting en/of verhardingen volledige in aparte erven wordt opgedeeld;
5. de landschappelijke inpassing is aangetoond door middel van een beplatingsplan;
6. indien de stolp in meer dan twee woningen wordt gesplitst er maximaal twee inritten kunnen worden gecreëerd.

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.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 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.

4.4.2 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 zoals opgenomen in 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.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Paardenbak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 4.1, 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.

4.5.2 Kamperen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 4.1 en lid 4.2.1, 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.

4.5.3 Bed and Breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 4.1 en lid 4.2.1, 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.

4.5.4 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 4.1 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 4.2.2 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 3.1, 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 verkeersaantrekkende 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 diensten staat van de nevenactiviteit.

4.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Artikel 14 (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.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Woningsplitsing meer dan twee woningen

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kunnen burgemeester en wethouders via een wijzigingsplan afwijken van:

het bepaalde in 4.2.2 lid a in die zin dat, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – stolp', wordt gebruikt voor meer dan twee woningen mits;

1. de stolp wordt gesplitst in ten hoogste vier woningen;
2. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het uiterlijk van zowel de stolp als het erf;
3. de regeling zoals openomen in artikel 4 voor het overige van toepassing blijft;
4. het perceel als één geheel herkenbaar blijft, wat in ieder geval in houdt dat het perceel niet door het realiseren van terreinafscheidingen, beplanting en/of verhardingen volledige in aparte erven wordt opgedeeld;
5. de landschappelijke inpassing is aangetoond door middel van een beplatingsplan;
6. indien de stolp in meer dan twee woningen wordt gesplitst er maximaal twee inritten kunnen worden gecreëerd.

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.

4.8 Voorwaardelijke verplichting

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting' wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuwe woning slechts verleend:

a. zodra vaststaat dat alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt;
b. de erfinrichting, zoals weergegeven in het erfinrichtingsplan, dat onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning voor het bouwen, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, dan wel dat de realisatie en instandhouding van de erfinrichting krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voldoende is verzekerd.

c. zodra vaststaat dat er in de omgeving van het plangebied een brandkraan is geplaatst.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 5

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Waarde - Archeologie 5’ 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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 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 10.000 m² en dieper dan 0,4 m onder maaiveld.

5.2.2 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 5’ 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.

5.2.3 Uitzonderingen voor het bouwen van een bouwwerk

Het bepaalde in lid 5.2.1 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.

5.3 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 5’, 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.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Bevoegdheid

De bevoegde overheid kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.

5.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 5.4.1, 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.

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

5.5.1 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.

5.5.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in sublid 5.5.1 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 5.4 bedoeld, is verleend;
f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.5.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 5.5.1 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.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

De bevoegde overheid kan het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd zodanig dat de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 5’ 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 passende archeologische dubbelbestemming, als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

De bevoegde overheid kan het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd zodanig dat de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 5’ 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 passende archeologische dubbelbestemming, als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Bouwen langs wegen

7.1.1 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:
Verkeer - 1	30 m	50 m
Verkeer - 2	20 m	50 m
Verkeer - 3	15 m	50 m

7.1.2 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 7.1.1, ten behoeve van het bouwen op een kleinere afstand tot de as van de weg.

7.2 Bouwen nabij 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 ‘specifieke bouwaanduiding - stolp’ zulks ter voorkoming van onevenredige aantasting van het zicht op en de landschappelijke inpassing van de betreffende stolp.

Artikel 8 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 producten;
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;
4. overeenkomstig de bestemming indien de landschappelijke inpassing, zoals weergegeven in het Erfrinrichtingsplan, dat onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning voor het bouwen, niet uiterlijk een jaar na gereedmelding van de bouw van de woning en de aanleg van de erfverharding is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

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

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 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.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 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 blijkende 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.

10.2 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.

10.3 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.

10.4 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 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 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.

11.2 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.

Artikel 12 Vergroting bestemming Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming als bedoeld in artikel 3 (Agrarisch) 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***							
overige zone - weidevogelgebied	**1**	**2**	**3**	**4**	**-**	**6**	**7**	**8**
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

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 ‘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 Overige regels

Artikel 16 Parkeren

Naast dit bestemmingsplan blijft het bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan Parkeren met IDcodeNL.IMRO.0432.BPPLUparkeren-VG01, zoals vastgesteld door de raad op 20 september 2018, onverkort van kracht.

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 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,

   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. 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.

b. 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%.
c. 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.

17.2 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Zandwerven 9 gemeente Opmeer