Spanbroek, Lutkedijk 9a

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 9

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **10**
Artikel 3 Agrarisch 10
Artikel 4 Wonen 11
Artikel 5 Waarde - Archeologie 2 15
Artikel 6 Waarde - Archeologie 3 18
Artikel 7 Waarde - Archeologie 5 21

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **24**
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 24
Artikel 9 Algemene bouwregels 25
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 26
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels 27
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels 28
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels 30
Artikel 14 Overige regels 31

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **32**
Artikel 15 Overgangsregels 32

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan 'Spanbroek, Lutkedijk 9a' van de gemeente Stede Broec;

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0432.BPLutkedijk9a-ON01 met bijbehorende regels en daarbij behorende bijlagen;

1.3 bestemmingsplan "Landelijk Gebied Opmeer 2014"
het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Opmeer 2014", met identificatiecode NL.IMRO.0432.BPLG-VA02 van de gemeente Opmeer.

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

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

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

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

1.9 archeologischdeskundige
De regio-archeoloog of een ander door het college van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

1.10 archeologischeonderzoek
Onderzoek in het kader van de archeologische monumentenzorg verricht door een gecertificeerde dienst, bedrijf of instelling en werkend volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

1.11 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

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

1.13 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.

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

1.15 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.

1.16 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.

1.17 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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

1.20 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;

1.21 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

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

1.23 bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel;

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

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

1.26 dak
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.27 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.

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

1.29 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.

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

1.31 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.

1.32 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.

1.33 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.

1.34 kap
de bovenste afdekking van een woning, samenkomend door twee hellende dakvlakken;

1.35 landschapsmaatregelen
Alle beschermende maatregelen om de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteit te verhogen.

1.36 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.

1.37 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.

1.38 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.

1.39 omgevingsvergunning
Vergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.40 omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
Omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.41 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.

1.42 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient ter overdekking en niet, of slechts met één wand is omgeven;

1.43 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.

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

1.45 perceelgrens
de grens van een bouwperceel.

1.46 prostitutie
het tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen.

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

1.48 ruimtelijk kwaliteitsplan
een plan dat beschrijft op welke wijze het erf landschappelijk gezien is ingepast in zijn omgeving, hoe de sterke gebiedskenmerken worden doorvertaald in de inrichting van het erf en hoe de nieuwe ontwikkeling op het erf en waar nodig compenserende maatregelen elders, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving;

1.49 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.

1.50 tuin
beplant deel van het erf;

1.51 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;

1.52 verkeersveiligheid
de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

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

1.54 water
al het open water: meren, rivieren, sloten, kanalen;

1.55 wonen
het bewonen van een woning door één huishouden;

1.56 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.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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 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.

2.4 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.

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 scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Ondergrondse bebouwing wordt niet meegerekend bij het bepalen van de inhoud.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van akkerbouwbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde bollenteelt, of een champignon- of witlofkwekerij, extensieve recreatie, waaronder fiets- en voetpaden.
b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. groenvoorzieningen;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

3.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

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

a. gronden en bouwwerken:
    1. voor een mestvergistingsinstallatie;
    2. voor recreatieve doeleinden;

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in woningen;
b. tuinen,

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 4.2.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

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

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, gelden de volgende bepalingen:

a. woningen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. het aantal woningen mag binnen elk bouwvlak niet meer dan één bedragen;
c. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 10,00 m bedragen;
e. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 35° bedragen, doch de afdekking mag plat zijn voor ten hoogste 25% van de oppervlakte van het gebouw, tot een maximum van 30 m²;;
f. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 65° bedragen.
g. een woning mag uitsluitend worden herbouwd ter plaatse van en ten hoogste tot de goothoogte en bouwhoogte van de bestaande woning;

4.2.3 Aanbouwen en bijgebouwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. 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;
b. 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;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag bij elke woning niet meer dan 80 m² bedragen, of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien die meer bedraagt, onverminderd het bepaalde onder g;
d. 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;
e. 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 voor de voorgevelrooilijn van de woning	-	1 m
overige erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde vlaggenmasten	-	2 m
vlaggenmasten	-	6 m

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;

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 tot en met f, 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 Verplaatsen woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 4.2.2, onder g, voor zover betreft de plaatsbepaling van woningen, 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 g en j, ten behoeve van het bouwen van een hobbykas tot een oppervlakte van 20 m², een goothoogte van 3,5 m en een bouwhoogte van 5,5 m,
b. onder j, ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen tot, bij elke woning, een gezamenlijke maximale oppervlakte van 150 m²,
c. mits daardoor de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

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 verbonden beroep of bedrijf

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

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

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het in Bijlage 1 opgenomen Ruimtelijk Kwaliteitsplan;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen twee jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan volledig uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van het in Bijlage 1 opgenomen Ruimtelijk Kwaliteitsplan.

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 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.

4.5.3 Afwijking voorwaardelijke verplichting

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder 4.4.3 indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het Ruimtelijk Kwaliteitsplan andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:

a. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in het Ruimtelijk Kwaliteitsplan opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in het genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' 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 100 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 2' 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 2', 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 Omgevingsvergunningvoor 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 100 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 wordenbehouden;
    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 2' naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, dan wel de dubbelbestemming te wijzigen in een andere archeologische dubbelbestemming als bedoeld in artikel 33 tot en met 35 van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Opmeer 2014", als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden van de gronden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, een archeologisch rapport dan wel een quickscan van Archeologie West-Friesland te overleggen indien de bouwwerkzaamheden een project betreft met een oppervlakte van meer dan 500 m² en dieper dan 0,4 m onder maaiveld.

6.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwen ten behoeve van andere bestemmingen ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden;

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

6.2.3 Uitzonderingen voor het bouwen van een bouwwerk

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

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

6.3 Nadere eisen

De bevoegde overheid kan nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Bevoegdheid

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

6.4.2 Voorwaarden

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

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

b. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

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

6.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Voor de volgende werken of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

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

6.5.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

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

a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
b. in het kader van het normale beheer en onderhoud (incl. sleufloos draineren, indien het terrein al eerder is gedraineerd);
c. een project betreffen met een oppervlakte van niet meer dan 500 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 6.4 bedoeld, is verleend;
f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.5.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

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

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

2. het doen van opgravingen;
3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch bedrijf.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

De bevoegde overheid kan het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd zodanig dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, dan wel de dubbelbestemming te wijzigen in een andere archeologische dubbelbestemming als bedoeld in artikel 32 tot en met 35 van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Opmeer 2014, als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 5

7.1 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.

7.2 Bouwregels

7.2.1 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.

7.2.2 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.

7.2.3 Uitzonderingen voor het bouwen van een bouwwerk

Het bepaalde in lid 7.2.1 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.

7.3 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.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Bevoegdheid

De bevoegde overheid kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.1, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.

7.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 7.4.1, 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.

7.5 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.5.1 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.

7.5.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in sublid 7.5.1 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 10.000 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 7.4 bedoeld, is verleend;
f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.5.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 7.5.1 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.

7.6 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 archeologische dubbelbestemming als bedoeld in artikel 32 tot en met 34 van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Opmeer 2014, als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Afwijkende maatvoering

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

9.2 Bowen langs wegen

9.2.1 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 bestemming is aangegeven:

bestemming	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 - 2	10 m	50 m

9.2.2 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 9.2.1, ten behoeve van het bouwen op een kleinere afstand tot de as van de weg.

Artikel 10 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;

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

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

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 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.

11.2 Vrijwaringszone - straalpad

11.2.1 Bouwen onder straalpad

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

11.2.2 Omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na advies te hebben ingewonnen van de desbetreffende beheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan, een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 11.2.1, ten behoeve van het bouwen tot een grotere hoogte, overeenkomstig het ten aanzien van de betreffende bestemmingen bepaalde.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 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.

12.2 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 2.000 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.

12.3 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.

12.4 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.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 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.

13.2 Vergroten bestemming Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 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.

13.3 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 14 Overige regels

14.1 Parkeren

Het bevoegd gezag verleent pas een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en/of gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, onder voorwaarde dat:

a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding en functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:
    1. voldaan wordt aan de normen uit de CROW-publicatie 381 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
    2. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) die zijn neergelegd in de CROW-publicatie 381 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;

14.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan van het bepaalde in 14.1 afwijken, indien:

a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen;
c. de betreffende ontwikkeling, mits voldoende ruimtelijk onderbouwd, niet valt in te delen binnen één van de gestelde categorieën uit de CROW-publicatie 381 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

14.3 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

14.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 14.1, indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor het pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsregels

15.1 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.

15.2 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.