Bestemmingsplan Wateringskant 1 Lutjewinkel

Gemeente Hollands Kroon

Regels

10 mei 2022

Planstatus: Ontwerp

Planid: NL.IMRO.1911.BPBG2010hz016-on01

Regels

Inhoud:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 3
Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 10
Artikel 3 Agrarisch met waarden 10
Artikel 4 Waarde – Archeologie 4 13
Artikel 5 Wonen 16
Hoofdstuk 3 Algemene regels 23
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 23
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 24
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 25
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels 26
Hoofdstuk 4 Overgang- en slotregels 27
Artikel 10 Overgangsrecht 27
Artikel 11 Slotregel 28

Bijlagen:

Bijlage 1: Lijst aan huisverbonden beroep of bedrijf
Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. het plan:
het bestemmingsplan Wateringskant 1 Lutjewinkel van de gemeente Hollands Kroon;

2. het bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BPBG2010hz016-on01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

3. aan-huis-verbonden beroep:
een in bijlage 1 genoemd dienstverlenend beroep of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

4. aanbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

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

6. aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

7. achtererfgebied:
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

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

9. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

10. bebouwingspercentage:
een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouw- dan wel bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

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

12. beroeps- c.q. bedrijfsoppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

13. bestaand:
    a. ten aanzien van paardenbakken:
        - paardenbakken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan vergund zijn:
        - paardenbakken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet vergund zijn maar die:
            1. op 1 januari 2008 aanwezig waren, en;
            2. die grenzen aan het bouwperceel waarop zich de bij de paardenbak behorende (bedrijfs)woning bevindt, en
            3. die op een afstand van ten minste 30 m van gevoelige bestemmingen van derden liggen;
    b. ten aanzien van andere bouwwerken of gebruik: het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, krachtens een bouwvergunning/omgevingsvergunning voor het bouwen dan wel een vrijstelling op grond van de WRO, een ontheffing op basis van de Wro of een afwijkingsprocedure op basis van de Wabo;

14. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

15. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

16. bijbehorend bouwwerk:
aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

17. bijgebouw:
en op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

18. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, als mede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

19. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

21. bouwperceelsgrens:
een grens van een bouwperceel;

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

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

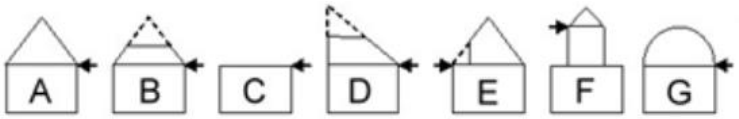
24. dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

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

a. dakkapellen mogen uitsluitend worden uitgevoerd met gesloten zijwanden;
b. dakkapellen hebben een maximale hoogte van 1,75 m;
c. de afstand tussen de onderkant van de dakkapel en de dakvoet ligt tussen de 0,5 en 1 m;
d. de afstand tussen de bovenkant van de dakkapel en de daknok is 0,5 m of meer;
e. de afstand tussen de zijkanten van de dakkapel en de zijranden van het dak is 0,5 m of meer;
f. de breedte van de dakkapel beslaat ten hoogste 2/3 van de breedte van het dakvlak;
g. dakkapellen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen “specifieke bouwaanduiding – stolp” en “karakteristiek”;

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

27. druiplijn:
de horizontale snijlijn van het oplopende dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerkse gevelvlak; dit betekent dat in voorkomende gevallen de druiplijn wordt bepaald overeenkomstig het hieronder staande:



← = druiplijn
--- = denkbeeldige doorlopende daklijn
A = zadeldak/tentdak
B = gecombineerd dak
C = platdak
D = variabel gecombineerd dak / lessenaarsdak
E = dak met terras / loggia
F = platdak met dakopbouw
G = gebogen dak

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

29. folly:
een bouwwerk dat opzettelijk nutteloos is en geen ander doel dan decoratie dient;

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

31. geluidgevoelig object
gebouw dat dient ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

32. hogere grenswaarde:
een maximale waarde voor de geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

33. hoofdgebouw:
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

34. kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;

35. mantelzorg:
het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

36. natuurtoets:
een toets waarbij is onderzocht of op voorhand redelijkerwijs te verwachten is dat een ontheffing op grond van de Wet Natuurbescherming, indien vereist, kan worden verleend;

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

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

39. peil:
    a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
        - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
    b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
        - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij aanvang van de bouw;
    c. indien in of op het water wordt gebouwd:
        - het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

40. permanente bewoning:
bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

41. schuilstal:
een bouwwerk dat aan ten minste één zijde geheel open is (geen wand of af te sluiten wand) en uitsluitend dient c.q. wordt gebruikt voor het laten schuilen c.q. huisvesten van zogenoemde boerderijdieren, zoals rundvee, (trek)paarden, pony's, geiten, schapen;

42. spuitvrijezone
een strook grond waar geen gewas mag worden verbouwd en die niet mag worden bespoten. De zone dient als buffer tussen een woning (milieugevoelige functie) en omliggende agrarische percelen.

43. stolp of stolpboerderij:
boerderijtype met oorspronkelijk wonen, werken en stallen onder één piramidevormig dak, met als kern een houten, vierkante constructie (gebint) waarop een houten kapconstructie van sparren/sporen;

44. trainingsmolen:
ruimte in de vorm van een cirkel, waar meerdere paarden tegelijk kunnen stappen, draven of galopperen door aansturing via een computergestuurde bedieningskast;

45. 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;

46. voorerf:
erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

47. voorgevel:
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

48. voorkeursgrenswaarde:
de maximale waarde voor de geluidsbelasting zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

49. wonen
wonen als bedoeld in artikel 4 van de planregels;

50. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van dakkappellen.

Indien bouwwerken van een platte afdekking worden voorzien, geldt de maximale goothoogte als maximale bouwhoogte.

De goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald door de hoogte van de goot aan de lage zijde van het dak, de bouwhoogte wordt bepaald door de hoogte van de hoge zijde van het dak;

c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

d. 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;

e. de oppervlakte van een gebouw:
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;

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van akkerbouw- en tuinbouwbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
b. het hobbymatig agrarisch gebruik, waaronder het houden van paarden;
c. behoud en versterking van aanwezige cultuurhistorische waarden in de vorm van waardevolle bestaande verkavelingspatronen;
d. bufferzone/spuitvrije zone

met de daarbij behorende:

e. groenvoorzieningen;
f. openbare nutsvoorzieningen;
g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
h. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
i. waterlopen- en partijen.

3.2 Bouwregels

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

a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van gebouwen mag niet meer dan 1 m bedragen;
b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten een bouwvlak mag niet meer dan 1 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
2. het landschaps- en bebouwingsbeeld;
3. de milieusituatie;
4. het uitzicht van woningen van derden;
5. de verkeersveiligheid,

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing.

Bij de afweging of er sprake is van een onevenredige aantasting van het landschaps- en bebouwingsbeeld worden de beeldkwaliteitseisen betrokken zoals die zijn geformuleerd in het hoofdstuk Beeldkwaliteit in de bij dit bestemmingsplan behorende toelichting (bijlage 2).

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken, ten behoeve van de bouw van schuilstallen, met dien verstande dat:

a. een schuilstal uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van hobbymatig gehouden dieren;
b. de oppervlakte van een schuilstal niet meer dan 30 m² mag bedragen;
c. de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 2 m en 3 m mogen bedragen;
d. het bouwen van een schuilstal uitsluitend is toegestaan wanneer dit noodzakelijk en doelmatig is in het kader van dierenwelzijn;
e. bij de landschappelijke inpassing aansluiting moet worden gezocht bij bestaande opstanden aan de rand van een agrarisch perceel;
f. naast de schuilstal ter plaatse geen andere bouwwerken mogen worden gerealiseerd.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Als gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving als bedoeld lid 3.1 wordt in ieder geval aangemerkt:

a. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
b. het gebruik van gronden voor de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;

3.5.1 Bufferzone/spuitvrijezone

Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van het perceel en de woningen overeenkomstig de bestemmingsomschrijving is alleen mogelijk als:

a. de strook agrarische grond zoals weergegeven op de verbeelding, behorende bij het bestemmingsplan Wateringskant 1 Lutjewinkel, geheel in stand wordt gehouden en geen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. het dempen of (ver)graven van sloten en andere waterlopen;
    2. het afgraven, ophogen en/of egaliseren van gronden;
    3. het aanleggen van voet- en fietspaden;
    4. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen;
    5. het aanleggen van kavelpaden en andere verhardingen met een oppervlakte groter dan 100 m².
b. De sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
    1. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
    2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    3. mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning;

4. die plaatsvinden op gronden waarvoor door de aanvrager van de omgevingsvergunning is aangetoond dat de cultuurhistorisch waardevolle verkavelingspatronen door uitvoering van eerdere werken of werkzaamheden niet langer aanwezig zijn.

c. De onder sub a bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt ten aanzien van cultuurhistorisch waardevolle verkavelingspatronen.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 4

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen basisbestemmingen, mede bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

a. Voor bouwwerken moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager:
    1. documentatie of archeologisch onderzoek worden overgelegd op grond waarvan kan worden aangetoond dat de archeologische waarden reeds verstoord zijn;
    2. archeologisch onderzoek worden overgelegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord.
b. Indien uit het in lid 4.2 onder a genoemde archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
c. De verplichting onder a geldt niet voor bouwplannen:
    1. die betrekking hebben op een oppervlakte van niet meer dan 2.500 m²;
    2. die betrekking hebben op een oppervlakte van meer dan 2.500 m² maar die niet dieper gaan dan 40 cm.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
    1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden;
    2. het graven van watergangen;
    3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
    4. het verlagen van het waterpeil.

b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
    1. op basis van documentatie of archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn;
    2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
    3. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, wanneer op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
        a. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
        b. een verplichting tot het doen van opgravingen; of
        c. een verplichting de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoel in sub b, onder 3 wordt een ter zake kundig bureau om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de vergunning niet verleend.

c. Wanneer op grond van de hoofdbestemming eveneens een omgevingsvergunning vereist is voor activiteiten als bedoeld onder a gelden de volgende aanvullende regels:
    1. voor de op grond van de bestemmingen omgevingsvergunningplichtige activiteiten wordt één omgevingsvergunning afgegeven;
    2. bij de beoordeling van de omgevingsvergunningplichtige activiteiten krijgen archeologische belangen voorrang boven de belangen die het omgevingsvergunningstelsel van de hoofdbestemming beoogt te beschermen.
d. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
    1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
    2. het normale onderhoud betreffen. Onder normaal onderhoud van drainage wordt in ieder geval verstaan het vervangen van drainage in inmiddels gedraineerde percelen;
    3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
    4. op archeologisch onderzoek gericht zijn;
    5. die plaatsvinden op gronden waarvoor door de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van documentatie of archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door uitvoering van eerdere werken of werkzaamheden niet langer aanwezig zijn;
    6. die een oppervlakte van niet meer dan 2.500 m² hebben;
    7. die oppervlakte hebben van meer dan 2.500 m² maar die niet dieper gaan dan 40 cm.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Alvorens de sub a bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt een ter zake kundig bureau om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de wijziging niet toegepast.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met:

1. aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, mits:
   - niet meer dan 1/3 van het totale oppervlak van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 75 m², voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf wordt gebruikt;
   - alleen activiteiten worden uitgevoerd die niet meldingplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving en die genoemd zijn in bijlage 1 bij deze regels, dan wel naar aard en invloed daarmee gelijk te stellen zijn;
   - geen overwegende hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
   - geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   - het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
   - het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
   - er geen reclame-uitingen groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst, met een maximum aantal van 1, onder de voorwaarde dat deze niet verlicht mag zijn;
   - degene die het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf uitoefent, tevens de gebruiker van de woning is;
   - er geen activiteiten ten aanzien van een horecabedrijf of een seksinrichting worden uitgeoefend;
   - er geen detailhandel plaatsvindt, anders dan onderschikte detailhandel;
   - buitenopslag ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf uitsluitend is toegestaan binnen de grenzen van het achtererfgebied;
2. het hobbymatig gebruik voor bed & breakfast voor maximaal 4 personen, met dien verstande dat:
   - er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan;
   - permanente bewoning niet is toegestaan;
   - geen overwegende hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
   - geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   - het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
   - het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
3. het hobbymatig houden van vee (waaronder paarden),

met de daarbij behorende:

b. groenvoorzieningen;
c. openbare nutsvoorzieningen;
d. speelvoorzieningen;
g. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
g. waterlopen en waterpartijen.

5.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen van woningen gelden de volgende regels:
   1. het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer dan 2 bedragen;
   2. de afstand tussen de naar de weg gekeerde gevel(s) van hoofdgebouwen en de weg dient ten minste de bestaande afstand te bedragen;
   3. voor de locatie van het hoofdgebouw geldt de bestaande locatie;
   4. de oppervlakte per hoofdgebouw mag niet meer dan 120 m² bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze meer is;
   5. de gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de op grond van het bepaalde onder 4 toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met de in sub b, onder 3 toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
   6. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande goothoogte indien deze meer is;
   7. de bouwhoogte mag niet meer dan 9 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
   8. de dakhelling mag niet minder dan 30° bedragen, dan wel ten minste het bestaande aantal graden indien dit minder is;
   9. de afstand van de niet aaneen gebouwde zijde(n) van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen, dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze minder is;
   10. in afwijking van het bepaalde onder 7 t/m 9 geldt dat voor de (hoofd)gebouwen ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - stolp” de bestaande stolpvorm (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en dakvorm) gehandhaafd dient te blijven.

b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
   1. bijbehorende bouwwerken dienen op ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
   2. in afwijking van het bepaalde onder 1, mag 1 uitbouw vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
      a. de diepte van de uitbouw mag ten hoogste 1,5 m bedragen;
      b. de breedte van de uitbouw mag ten hoogste 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;

c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;

3. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op grond van het bepaalde in sub a en de verbeelding toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, verminderd met de daadwerkelijke oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met:
    a. 125 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 750 m²;
    b. 150 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 1000 m².
4. het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen;
5. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen dan wel de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, voor zover het aan- en uitbouwen betreft;
6. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
7. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
8. een dakoverstek mag ten hoogste 0,5 m bedragen;
9. ondergronds bouwen is niet toegestaan.

c. In afwijking van het bepaalde in sub b gelden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – stolp” de volgende regels:
    1. er mogen geen aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen worden gebouwd;
    2. bijgebouwen en vrijstaande overkappingen dienen op ten minste 5 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel op de bestaande afstand indien deze minder is.

d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
    1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van gebouwen mag niet meer dan 1 m bedragen;
    2. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
    3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 5.2, sub a onder 1 t/m 8 indien het hoofdgebouw een karakteristieke West-Friese dan wel een Noordhollandse stolp betreft, met dien verstande dat:
    1. in de stolp maximaal 2 woningen mogen worden gerealiseerd;
    2. de inhoud van de stolp minimaal 1.000 m³ dient te bedragen;
    3. de stolp een oppervlakte kent van minimaal 12 m bij 12 m en maximaal 20 m bij 20 m;
    4. de dakhelling van de stolp minimaal 45°en maximaal 52° dient te bedragen;
    5. het bouwperceel waarop de stolp wordt gebouwd minimaal 8 m breder dient te zijn dan de breedte van de te bouwen stolp;
    6. de voorgevel van de stolp op minimaal 6 m uit de weg dan wel waterkant dient te worden gesitueerd;
b. in lid 5.2, sub a, onder 1 en toestaan dat een bestaande karakteristieke West-Friese dan wel Noordhollandse stolp wordt gesplitst ten behoeve van 2 woningen, met dien verstande dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan het uiterlijk van de stolp en het bijbehorende erf;
c. het bepaalde in lid 3.2, sub b, onder 7 en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 8 m mag bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, mits:
    1. de verhoging van de bouwhoogte niet leidt tot een onevenredige verslechtering van de bezonningssituatie van omliggende percelen;
    2. de verhoging van de bouwhoogte niet zorgt voor een onevenredige inbreuk op de privacy bij de omliggende percelen;
    3. er vooraf een planschadeovereenkomst wordt ondertekend;
d. 5.2, sub c, onder 1 voor het bouwen van aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen, met dien verstande dat:
    1. de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
    2. de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping in het verlengde van de gevels van de stolp wordt gebouwd;

3. de dakhelling van de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping overeenkomstig de dakhelling van de stolp of het karakteristieke hoofdgebouw is;
4. voor het overige de bouwregels uit artikel 5.2, sub c van overeenkomstige toepassing zijn;

e. het bepaalde in lid 3.2, sub c ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden, met dien verstande dat:
1. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden zoals een paardenbak, trainingsmolen en longeercirkel, niet meer dan 1.250 m² mag bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
2. de hoogte van een omheining niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
3. ten hoogste 4 lichtmasten ten behoeve van het verlichten van een paardenbak mogen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen en dat het verlichtingsniveau geen hinder of overlast voor de omgeving met zich mee mag brengen.

De onder a tot en met e genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen van derden;
- de verkeersveiligheid

5.5 Specifieke gebruiksregels

Als gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving als bedoeld lid 5.1 wordt in ieder geval aangemerkt:
a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven anders dan bedoeld in lid 5.1, sub a, onder 1;
b. het gebruik van woningen voor recreatieve bewoning anders dan ter plaatse van de aanduiding “maximum aantal recreatiewoningen”;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
e. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als afhankelijke woonruimte;
f. het gebruik van bebouwing voor het uitoefenen van een bed & breakfast, anders dan bedoeld in lid 5.1, sub a, onder 2.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het bepaalde in:
a. lid 5.5, sub c en toestaan dat een dagrecreatieve voorziening in de vorm van een theetuin, een openbaar toegankelijke bloementuin of een vergelijkbare dagrecreatieve voorziening wordt gerealiseerd, met dien verstande dat:
1. de dagrecreatieve voorziening onderschikt dient te zijn aan de woonfunctie;

2. de dagrecreatieve voorziening geen onevenredige verkeersaantrekkende werking mag hebben;
3. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
4. er geen meldingplichtige horeca-activiteiten mogen plaatsvinden;

b. lid 5.5, sub d en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk tijdelijk als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt, mits:
   1. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze noodzaak aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
   2. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte maximaal 70 m² bedraagt;
   3. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
   4. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg het gebruik van het bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte ongedaan wordt gemaakt;
c. het bepaalde in lid 5.5, sub d en toestaan dat naast de in lid 5.2, sub b, onder 3 genoemde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken een tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning wordt gerealiseerd, mits:
   1. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze noodzaak aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
   2. de oppervlakte van de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning maximaal 70 m² bedraagt;
   3. het in lid 5.2, sub b, onder 4 genoemde bebouwingspercentage in acht wordt genomen;
   4. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
   5. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning is verwijderd;
d. het bepaalde in lid 5.5, sub f en toestaan dat een bedrijfsmatige bed & breakfast voor maximaal 7 personen wordt toegestaan, met dien verstande dat:
   1. deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in de bestaande woning en/of de bestaande bijbehorende bouwwerken;
   2. er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan, tenzij gebouwen zijn voorzien van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding stolp”;
   3. permanente bewoning niet is toegestaan;
   4. geen overwegende hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
   5. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   6. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
   7. het parkeren op eigen erf plaatsvindt.

De onder a tot en met d genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

- de verkeersveiligheid.

Bij de afweging of er sprake is van een onevenredige aantasting van het landschaps- en bebouwingsbeeld door het verlenen van een omgevingsvergunning worden de beeldkwaliteitseisen betrokken.

5.6.1 Beeldkwaliteitsplan

Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van het perceel en de woningen overeenkomstig de bestemmingsomschrijving is alleen mogelijk als:

a. de herinrichting van het erf conform het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2 bij de regels) wordt uitgevoerd.
b. de herinrichting binnen 1,5 jaar nadat het bestemmingsplan en de gecoördineerde omgevingsvergunning onherroepelijk zijn geworden, is gerealiseerd.
c. de herinrichting volledig in stand wordt gehouden.

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 gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van seksinrichtingen;
- het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de op de verbeelding aangeduide en/of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, uitsluitend indien dat om constructieve redenen noodzakelijk is;
b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling of het beloop van vaarwegen in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 40 m;
e. het bepaalde in het plan en toestaan dat wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, toiletgebouwtjes, en naar de aard daaraan gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
    - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m^3 bedraagt;
    - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 15 m bedraagt.

De onder a tot en met e genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen:

a. door aan gronden één van de bestemmingen ‘Waarde – Archeologie 1’ of ‘Waarde – Archeologie 2’ ‘Waarde – Archeologie 3 of ‘Waarde – Archeologie 4’ toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Hoofdstuk 4 Overgang- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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:
   - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   - 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 de omgevingsvergunning voor het bouwen is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het bepaalde in sub a 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.

10.2 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 sub a, 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 sub a, na de 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 bepaalde in sub a is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

“Regels van het bestemmingsplan Wateringskant 1 Lutjewinkel“