De Weere - Driestedenweg 4

Opmeer

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0432.BPDriestedenweg4-VA01

projectnummer:

20200026

opdrachtleider:

planstatus

datum:	status:
26-02-2020	concept voorontwerp
16-09-2020	ontwerp
01-04-2021	vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	**INLEIDENDE REGELS**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	**BESTEMMINGSREGELS**	**13**
Artikel 3	Wonen - Historisch lint	13
Artikel 4	Waarde - Aardkundig	18
Artikel 5	Waarde - Archeologie 2	19
Artikel 6	Waarde - Archeologie 3	21
Hoofdstuk 3	**ALGEMENE REGELS**	**23**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 8	Algemene bouwregels	24
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	28
Artikel 13	Overige regels	29
Hoofdstuk 4	**OVERGANGS- EN SLOTREGELS**	**31**
Artikel 14	Overgangsrecht	31
Artikel 15	Slotregel	32

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan De Weere - Driestedenweg 4 met identificatienummer NL.IMRO.0432.BPDriestedenweg4-VA01 van de gemeente Opmeer;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 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;

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

1.5 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.

1.6 achtererfgebied:
erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.7 akkerbouw:
het al dan niet bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen;

1.8 archeologisch deskundige:
een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie;

1.9 archeologisch monument:
een terrein dat op basis van de Erfgoedwet door het Rijk is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

1.10 archeologisch onderzoek:
een onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden) verricht door een daartoe bevoegde instantie;

1.11 archeologisch onderzoeksgebied:
een gebied met een daaraan toegekende hoge archeologische verwachting vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.12 archeologisch waardevol terrein:
een terrein waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;

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

1.14 bebouwingsgebied:
achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;

1.15 bed and breakfast:
het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.16 bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

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

1.18 bestaand:
a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige bouwwerken en werken, en werkzaamheden: bestaand ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan;
b. ten aanzien van het overige gebruik: bestaand ten tijde van het in werking treden van dit plan;

1.19 bestaande ammoniakemissie:
de ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan feitelijk en legaal tot stand gekomen ammoniakemissie van een agrarisch bedrijf, daaronder mede begrepen de ammoniakemissie die het agrarisch bedrijf op grond van een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan onherroepelijk verleende vergunning als bedoeld in de Wet natuurbescherming mag voortbrengen;

1.20 bestaande stikstofdepositie:
de ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan feitelijk en legaal tot stand gekomen stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied, voortgebracht door een agrarisch bedrijf, daaronder mede begrepen de stikstofdepositie die het agrarisch bedrijf op grond van een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan onherroepelijk verleende vergunning als bedoeld in de Wet natuurbescherming mag voortbrengen;

1.21 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.22 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.23 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.24 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;

1.25 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.26 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

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

1.28 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

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

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

1.31 bouwwerk, geen gebouw zijnde:
ieder bouwwerk, geen gebouw, bijbehorend bouwwerk of overkapping zijnde;

1.32 cultuurgrond:
grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden;

1.33 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.34 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;

1.35 detailhandel, ondergeschikt:
niet-zelfstandige detailhandel, uitsluitend zijnde detailhandel die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is;

1.36 ecologische waarden:
de abiotische en biotische waarden van een gebied;

1.37 eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond;

1.38 erfbebouwingsgebied:
het deel van het perceel met de bestemming 'Wonen - Historisch lint' voor zover gelegen 1,00 m achter de voorkant van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;

1.39 erker:
een hoek- of rondvormig aan de voor- en/of zijkant uitgebouwd deel van een hoofdgebouw;

1.40 erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.41 evenement:
Elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, met uitzondering van:
a. bioscoopvoorstellingen;
b. weekmarkten;
c. kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen;
d. het in een horeca-inrichting gelegenheid geven tot dansen;
e. betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;
f. spelbeoefeningen, waarbij geld of in geld inwisselbare voorwerpen kunnen worden gewonnen of verloren;
g. gebruik overeenkomstig de bestemming;
h. maar met inbegrip van:
i. een herdenkingsplechtigheid;
j. een braderie;
k. een optocht, anders dan een betoging als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;
l. een feest, muziekvoorstelling of wedstrijd op of aan de weg;
m. een straatfeest of buurtbarbecue op één dag;

1.42 extensief dagrecreatief medegebruik:
recreatie met weinig dynamiek die nauwelijks druk uitoefent op de omgeving, zoals wandelen en fietsen.

1.43 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt, waaronder mede begrepen een overkapping;

1.44 gebruiksmogelijkheden:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed;

1.45 hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

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

1.47 horecabedrijf:
een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.48 horeca, ondergeschikt:
niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is;

1.49 huishouden:
één of meer personen in een woning of een woonruimte, waarbij, indien er sprake is van meerdere personen, continuïteit in de samenstelling van de bewoners is en onderlinge verbondenheid tussen de bewoners door het gemeenschappelijk gebruiken van voorzieningen, zoals woonkamer, keuken en sanitair;

1.50 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;

1.51 kampeermiddel:
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een camper, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.52 kap:
een dak dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt;

1.53 kleinschalige duurzame energiewinning:
winning van energie uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en waarvan de bronnen in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar zijn, zoals zon, wind, water, aard- en omgevingswarmte;

1.54 landschappelijke waarden:
de cultuurlandschappelijke en de visuele waarden van het landschap;

1.55 milieusituatie:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking. In het bijzonder dient bij de situering en omvang van milieubelastende functies erop te worden gelet dat de mogelijke uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies zo weinig mogelijk wordt beperkt.
Omgekeerd dient er bij uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies op te worden gelet dat bestaande milieubelastende functies zo weinig mogelijk in hun functioneren worden beperkt;

1.56 natuurlijke waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied. Onderdeel van de natuurlijke waarden vormt steeds een beoordeling van de soortbescherming op basis van de Flora- en faunawet;

1.57 normaal onderhoud:
het onderhoud dat, gelet op de bestemming, regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.58 normaal onderhoud (in het kader van archeologie):
onderhoudswerkzaamheden, als het vervangen van bestrating en dergelijke, die niet leiden tot verstoring van de ongeroerde bodem;

1.59 nutsvoorzieningen:
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, zendmasten, brandkranen en andere bluswatervoorzieningen;

1.60 paardrijbak:
een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijdactiviteiten, voorzien van een zandbed of daarmee vergelijkbaar materiaal, en al dan niet voorzien van een omheining;

1.61 peil:
a. indien op het land wordt gebouwd:
    1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
    2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
b. indien in het water wordt gebouwd: de hoogte van het gemiddelde waterpeil;

1.62 permanente bewoning:
bewoning als hoofdverblijf binnen een vaste woon- of verblijfplaats;

1.63 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

1.64 prostitutiebedrijf:
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, prostitutie wordt verricht.
Onder een prostitutiebedrijf wordt in ieder geval verstaan: een erotische-massagesalon, een sekstheater, een bordeel of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

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

1.66 sociale veiligheid:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is;

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

1.68 stolp:
een voor Noord-Holland karakteristieke vierkante boerderij met een piramidevormig dak;

1.69 straat- en bebouwingsbeeld:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient gestreefd te worden naar het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.
In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:
a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
b. een goede hoogte-/breedte-verhouding tussen de bebouwing onderling;
c. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

1.70 tuinbouw:
het al dan niet bedrijfsmatig telen van groenten, tuinvruchten en tuinbouwzaden;

1.71 verkeersveiligheid:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een verkeersveilige situatie;

1.72 voorerfgebied:
erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.73 voorgevel:
de naar de weg gekeerde gevel, die gericht is op de hoofdtoegang van het perceel;

1.74 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Bij een afzonderlijk huishouden moet het gaan om personen of een groep personen waarbij er sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling zoals een traditioneel gezin;

1.75 woonhuis:
een gebouw, dat één of meerdere woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.76 woonsituatie:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. garanderen van een redelijke lichttoetreding en een redelijk uitzicht, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

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

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

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk**;**

2.6 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:
de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Wonen - Historisch lint

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Historisch lint' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken bij woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
   1. een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
   2. caravanstalling, ter plaatse van de aanduiding caravanstalling;
b. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp' aangegeven bebouwing;

met daaraan ondergeschikt:

c. wegen en straten;
d. paden;
e. parkeervoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. speelvoorzieningen;
h. nutsvoorzieningen;
i. waterlopen en waterpartijen;

met de daarbijbehorende:

j. tuinen, erven en terreinen;
k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
c. de voorgevel van een hoofdgebouw zal in de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
d. het aantal hoofdgebouwen zal per bouwvlak ten hoogste één bedragen;
e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen;
g. een hoofdgebouw zal worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 65° bedraagt, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder respectievelijk meer is;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp' mogen uitsluitend stolpen als hoofdgebouw worden gebouwd;
i. in afwijking van het bepaalde onder c, d en e, geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp' dat de oppervlakte, goothoogte en dakhelling van een stolp ten minste en ten hoogste de bestaande oppervlakte, goothoogte en dakhelling zal bedragen.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied mag niet meer bedragen dan 1.250 m²;
c. de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m dan wel indien de bestaande goothoogte hoger is, de bestaande goothoogte;
d. de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 m dan wel indien de bestaande bouwhoogte hoger is, de bestaande goothoogte;
e. in afwijking van het bepaalde onder a mag een uitgebouwd bijbehorend bouwwerk aan de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,25 m bedragen;
    2. de diepte van het bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 1,50 m bedragen;
    3. de oppervlakte zal ten hoogste 8 m² bedragen;
f. in afwijking van het bepaalde onder a mag een ander bijbehorend bouwwerk dan bedoeld onder e in het voorerfgebied worden gebouwd, mits:
    1. 1,00 m achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
    2. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de perceelgrens en/of openbaar gebied c.q. waterloop ten minste 1,50 m bedraagt;
    3. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied samen met die in het achtererfgebied niet meer bedraagt dan 50% van het voorerfgebied en bebouwingsgebied gezamenlijk.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van een goede woonsituatie, een goede milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 3.2.1 sub b in die zin dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de geluidbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
b. het bepaalde in lid 3.2.1 sub c in die zin dat de voorgevel van een hoofdgebouw tot ten hoogste 2,00 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gebouwd;
c. het bepaalde in lid 3.2.1 sub e in die zin dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd c.q. dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
d. het bepaalde in lid 3.2.1 sub f in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp' wordt afgeweken van de bestaande maatvoering, indien handhaving van het gebouw vanwege de bouwtechnische staat redelijkerwijs niet mogelijk is, met dien verstande dat:
    1. de goothoogte ten hoogste 3,5 m bedraagt;
    2. de bouwhoogte ten hoogste 8,5 m bedraagt;
    3. de dakhelling tenminste 40° en ten hoogste 65° bedraagt.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken anders dan ten behoeve van het wonen al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep of bedrijf, met uitzondering van de gronden en bouwwerken ter plaatse voorzien van de aanduiding 'caravanstalling', in welk geval een caravanstalling is toegestaan;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor caravanstalling voorzover het niet in gebouwen plaatsvindt;
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden.

3.5.2 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

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

a. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner, die maximaal één werknemer in dienst mag hebben;
b. het beroep of bedrijf kan door zijn beperkte omvang in de woning met behoud van de woonfunctie worden uitgeoefend;
c. het betreft niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
d. het betreft geen horeca of bedrijfsactiviteiten die in bijlage 2 zijn aangeduid als hoger dan categorie 1;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
f. er internethandel zonder fysieke bezoekmogelijkheid is toegestaan;
g. het oppervlak in gebruik voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf bedraagt ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van de woning, met een absoluut maximum van 40 m²;
h. het beroep of bedrijf mag worden uitgeoefend zowel in de woning als in het bij de woning bijbehorend bouwwerk.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 3.5.1 sub a in die zin dat, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp', al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning mits:
    1. de splitsing noodzakelijk is in verband met de handhaving van de stolp en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw;
    2. er wordt gesplitst in ten hoogste 4 woningen;
    3. vooraf advies is ingewonnen bij de Boerderijen Stichting Noord-Holland of een andere daarmee vergelijkbare onafhankelijke en ter zake deskundige;
    4. het bouwvolume van de stolp niet wordt vergroot en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke, cultuurhistorische en architectonische eigenschappen van de stolp;
    5. de gevelindeling van de stolp niet onevenredig wordt aangetast, wat in ieder geval inhoudt dat het aantal deuren in de voorgevel en de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevels van de stolp als gevolg van de splitsing niet wijzigt;
    6. de op het bouwperceel aanwezige, bij de stolp horende bijbehorende bouwwerken na splitsing worden gebruikt als bijbehorende bouwwerken van de woningen;
    7. de toegang tot het bouwperceel van de stolp na splitsing niet wijzigt en het dit perceel ruimtelijk als een geheel herkenbaar blijft, wat in ieder geval inhoudt dat dit perceel niet door het realiseren van terreinafscheidingen, beplanting en/over verhardingen volledig in aparte

erven wordt opgedeeld;
8. de aantallen en de kwaliteit van de woningen in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft;

b. het bepaalde in lid 3.5.1 sub b in die zin dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp', al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor een woning mits:
   1. dit noodzakelijk is in verband met de handhaving van de stolp en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw;
   2. indien tevens toepassing is of wordt gegeven aan de afwijkregeling als bedoeld onder a er op het bouwperceel van de stolp in totaal maximaal 4 woningen worden gerealiseerd;
   3. vooraf advies is ingewonnen bij de Boerderijen Stichting Noord-Holland of een andere daarmee vergelijkbare onafhankelijke en ter zake deskundige;
   4. de toegang tot het bouwperceel van de stolp door toevoeging van de woning niet wijzigt en het dit perceel ruimtelijk als een geheel herkenbaar blijft, wat in ieder geval inhoudt dat dit perceel niet door het realiseren van terreinafscheidingen, beplanting en/over verhardingen volledig in aparte erven wordt opgedeeld;
   5. de toevoeging en de kwaliteit van de woning in overeenstemming is met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft;
c. het bepaalde in lid 3.5.1 sub c in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor zorgvoorzieningen;
d. het bepaalde in lid 3.5.1 sub d in die zin dat de gronden in combinatie met het wonen worden gebruikt als standplaats voor ten hoogste 15 kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, mits:
   1. het gebruik uitsluitend plaatsvindt in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober per kalenderjaar;
   2. het bepaalde in de 'Notitie Kampeerbeleid', vastgesteld door de gemeenteraad van d.d. 30 maart 2006 in acht wordt genomen. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de gewijzigde beleidsregels.

3.7 Omgevingsvergunning voor het slopen

3.7.1 Sloopwerkzaamheden

Het is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen bouwwerken gedeeltelijk te slopen.

3.7.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 3.7.1 is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

a. van ondergeschikte betekenis, indien door burgemeester en wethouders schriftelijk is medegedeeld, dat daarvoor geen sloopvergunning is vereist;
b. voortvloeiende uit het normale onderhoud;
c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
d. ter voldoening van een aanschrijving of een besluit van burgemeester en wethouders.

3.7.3 Toetsingscriteria

a. Een omgevingsvergunning voor het slopen kan slechts worden verleend, indien:
   1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm en karakteristiek elementen van de bebouwing;
   2. het delen van een gebouw of bijbehorend bouwwerk betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.
b. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om de omgevingsvergunning voor het slopen te verlenen op basis van het gestelde in sub a, wordt een ter zake deskundige om advies gevraagd.

3.7.4 Nadere eisen en voorwaarden

a. Aan een omgevingsvergunning voor het slopen kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg voorschriften worden verbonden met betrekking tot de wijze van slopen.
b. Aan een omgevingsvergunning voor het slopen kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door de gemeentelijke archeoloog dan wel een andere deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de afwijking te stellen kwalificaties.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp' het bestemmingsvlak wordt gewijzigd in een verblijfsrecreatieve bestemming ten behoeve van een groepsaccommodatie of kampeerboerderij al dan niet in combinatie met appartementen voor recreatief nachtverblijf, mits het uitsluitend een gebruikswijziging betreft in die zin dat de verblijfsrecreatieve functies in de bestaande gebouwen plaatsvinden;
b. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp' wordt verwijderd, indien:
    1. het karakteristieke pand of de stolp teniet is gegaan door een calamiteit en herbouw in de oorspronkelijke staat redelijkerwijs niet verlangd kan worden; of
    2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld; of
    3. de karakteristieke hoofdvorm in zijn geheel redelijkerwijs niet te handhaven is in relatie tot de functie die het gebouw moet of uitsluitend nog kan vervullen.

Artikel 4 Waarde - Aardkundig

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Aardkundig' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van het aardkundig waardevolle reliëf en de geologisch waardevolle opbouw van de bodem.

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

4.2.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemming(en) een omgevingsvergunning vereist:

a. het rechttrekken van natuurlijke waterstromen;
b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie, telecommunicatie- of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
d. het verlagen of verhogen van het maaiveld;
e. het aanleggen van bos of boomgaard, voor zover de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos of boomgaard kunnen worden aangemerkt;
f. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
g. het uitvoeren van andere grondbewerkingen.

4.2.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 4.2.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen waaronder in ieder geval wordt verstaan:

a. ploegen, eggen, het uitbaggeren van sloten en greppels,
b. vervangen van bestaande drainage (sleufloos drainage), en
c. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering en vergund zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

4.2.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien uit aardkundig onderzoek is gebleken dat de in lid 4.2.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de aardkundige waarden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat:

a. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
b. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
c. de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet kunnen worden verstoord.

5.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

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

5.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen over een groter oppervlak dan 100 m²;
b. het rooien of vellen van houtopstanden over een groter oppervlak dan 100 m²;
c. de aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 100 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m;
d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden met een groter oppervlak dan 100 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m;
e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage over of met een groter oppervlak dan 100 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m;
f. het in de grond brengen van voorwerpen over een groter oppervlak dan 100 m² op een grotere diepte dan 0,40 m;
g. het verrichten van graafwerkzaamheden over een groter oppervlak dan 100 m² en dieper dan 0,40 m;
h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur over een groter oppervlak dan 100 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m.

5.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 5.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken en het sleufloos draineren;
b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits

verricht door een daartoe bevoegde instantie.

5.3.3 Toetsingscriteria

De in 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, mits:

a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
c. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord.

5.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat:

a. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
b. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
c. de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet kunnen worden verstoord.

6.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

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

6.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen over een groter oppervlak dan 500 m²;
b. het rooien of vellen van houtopstanden over een groter oppervlak dan 500 m²;
c. de aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 500 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m;
d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden met een groter oppervlak dan 500 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m;
e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage over of met een groter oppervlak dan 500 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m;
f. het in de grond brengen van voorwerpen over een groter oppervlak dan 500 m² op een grotere diepte dan 0,40 m;
g. het verrichten van graafwerkzaamheden over een groter oppervlak dan 500 m² en dieper dan 0,40 m;
h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur over een groter oppervlak dan 500 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m.

6.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 6.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken en het sleufloos draineren;
b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits

verricht door een daartoe bevoegde instantie.

6.3.3 Toetsingscriteria

De in 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, mits:

a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
c. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord.

6.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

Er mogen geen bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie worden gebouwd.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van gronden en bouwwerken op een wijze of tot doel strijdig met de bestemming;
b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
c. het gebruik van de gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
f. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, met uitzondering van de gronden met de bestemming 'Wonen - Historisch lint' voor zover een omgevingsvergunning op grond van de in de bestemming 'Wonen - Historisch lint' opgenomen afwijkingsbevoegdheid is verleend;
g. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor paardrijbakken;
h. het gebruik van leegstaande gebouwen voor de huisvesting van buitenlandse werknemers
i. het gebruik van gronden en bouwwerken voor gasboringen, gaswinning en winning van schaliegas;
j. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor evenementen.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 milieuzone - stiltegebied

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

10.2 overige zone - weidevogelgebied

10.2.1 Aanduidingsomschrijving

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

10.2.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) op en in de hierna aangegeven gronden, voor zover gelegen buiten bouwvlakken, de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
    1. aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
    2. verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden
    3. ;aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
    4. vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;
    5. werken en werkzaamheden die wijziging van de (grond-)waterhuishouding of (grond-)waterstand beogen of tengevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten;
    6. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
    7. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
b. Het onder a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
    1. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken en het sleufloos draineren;
    2. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
    3. het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen betreft;
    4. het scheuren van grasland ten behoeve van de niet-permanente bollenteelt betreft.
c. De onder a genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien de landschappelijke en ecologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. de bij recht in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de bestemmingsregels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;
d. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
    1. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bestemmingsvlak zal bedragen;
    2. de bouwhoogte leidt tot een bouwhoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;
e. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. bestemmingsvlak in die zin dat de grenzen van het bouw- c.q. bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
    1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
    2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
    3. één erker per (hoofd)gebouw over maximaal de halve gevelbreedte;
    4. ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;

    mits de bouwgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden het plan wijzigen in die zin dat:

a. het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft, mits over de waterhuishouding vooraf advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder;
b. bouwvlakken worden verschoven, mits de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Regeling houtopstanden en standplaatsen

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

a Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- het vellen of te doen vellen van waardevolle houtopstanden en standplaatsen die staan vermeld op de lijst met bijbehorende kaart in bijlage 1.

b Weigeringsgrond

De vergunning kan worden geweigerd op grond van:

1. de hoge leeftijd van de waardevolle houtopstand of standplaats
2. de verschijningsvorm van de houtopstand;
3. de cultuur- en/of natuurhistorische waarde van de houtopstand;
4. de ecologische en/of natuurwaarde van de houtopstand;
5. de dendrologische waarde/zeldzaamheid van de houtopstand;
6. de waardevolle beplantingsvorm en/of structuur van de houtopstand;
7. de beeldbepalende waarde van de houtopstand.

c Noodkap

De burgemeester kan toestemming geven tot noodkap: het direct vellen of doen vellen van houtopstanden, al of niet deel uitmakend van de in bijlage 1 opgenomen lijst, indien er sprake is van acute gevaarzetting of vergelijkbaar spoedeisend belang en er geen andere mogelijkheden zijn om deze weg te nemen.

d Herplantplicht

Het bevoegd gezag kan een herplantplicht opleggen onder nader te stellen voorschriften.

e Aanschrijving

Indien zich op een terrein een of meer iepen bevinden die naar het oordeel van het college gevaar opleveren voor verspreiding van de iepziekte of voor vermeerdering van iepenspintkevers, is de rechthebbende, indien hij daartoe door het college is aangeschreven, verplicht binnen de bij de aanschrijving vast te stellen termijn:

1. indien de iepen in de grond staan, deze te vellen;
2. de iepen te ontschorsen en de schors te vernietigen;
3. of de niet-ontschorste iepen of delen daarvan te vernietigen of zodanig te behandelen dat verspreiding van de iepziekte wordt voorkomen.

f Vervoersverbod

Het is verboden gevelde iepen of delen daarvan, met uitzondering van geheel ontschorst iepenhout en iepenhout met een doorsnede kleiner dan 4 centimeter, voorhanden of in voorraad te hebben of te vervoeren. Het college kan ontheffing verlenen van dit verbod.

13.2 Parkeergelegenheid

13.2.1 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een omgevingsvergunning voor de (ver)bouw of het gebruik van een bouwwerk waarbij een (toename van de) behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, wordt slechts verleend indien in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.
b. Of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid als bedoeld onder a. wordt bepaald aan de hand van de beleidsregels voor parkeernormering en parkeervoorzieningen van de op 22 december 2016 door de gemeenteraad vastgestelde 'Nota Parkeernormen gemeente Opmeer'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de gewijzigde beleidsregels.

13.2.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.1 indien:

a. op een andere geschikte wijze in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien;
b. op grond van bijzondere omstandigheden met minder dan voldoende parkeergelegenheid kan worden volstaan;

mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken, de bereikbaarheid en de verkeerssituatie.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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,
   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 bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.

c. Sublid 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.

14.2 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 sublid 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 sublid a., 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. Sublid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het
bestemmingsplan De Weere - Driestedenweg 4 van de gemeente Opmeer.

Behorend bij het besluit van 1 april 2021