Bestemmingsplan "Westerweg 27"

Rombou

Bezoekadres : Jufferenwal 30, 8011 LE Zwolle

Postadres : Postbus 432, 8000 AK Zwolle

Datum : 11 maart 2024

Status : vastgesteld

Projectleider : Rombou EW / IBvdS

Telefoon : 08 8236 8236

E-mail : info@rombou.nl

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	20
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**22**
Artikel 3	Agrarisch met waarden	22
Artikel 4	Maatschappelijk - Voorlopige bestemming	34
Artikel 5	Waarde - Archeologie 4	38
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**41**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	41
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	42
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	43
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	44
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**46**
Artikel 10	Overgangsrecht	46
Artikel 11	Slotregel	47

Bijlagen bij regels

Bijlage 1	Lijst aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven
Bijlage 2	Beplantingsplan

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Westerweg 27 Nieuwe Niedorp, van de gemeente Hollands Kroon;

1.2 het bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BPBG2010hz28-va01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 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 die woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 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;

1.7 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;

1.8 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;

1.9 agrarisch bedrijf:

een bedrijf in de vorm van een akkerbouwbedrijf, tuinbouwbedrijf of dierenhouderijbedrijf, dan wel in de vorm van een combinatie daarvan;

1.10 agrarisch medegebruik:

een agrarisch gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit agrarische gebruik is toegestaan;

1.11 akkerbouw- en tuinbouwbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen;

1.12 ammoniakemissie:

Emissie van ammoniak vanwege het houden van dieren, berekend overeenkomstig artikel 3, eerste tot en met derde lid, van de Regeling ammoniak en veehouderij;

1.13 bebouwing:

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

1.14 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;

1.15 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;

1.16 bedrijf:

een onderneming waarin doorgaans met economisch oogmerk goederen worden vervaardigd, bewerkt, verwerkt en/of opgeslagen;

1.17 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.18 bedrijfswoning:

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

1.19 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.20 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;

1.21 bestaand:

a. ten aanzien van paardenbakken:
    1. paardenbakken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan vergund zijn;
    2. paardenbakken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet vergund zijn maar die:
        - op 1 januari 2008 aanwezig waren, en;
        - die grenzen aan het bouwperceel waarop zich de bij de paardenbak

behorende (bedrijfs)woning bevindt, en;

- 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;

1.22 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.23 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.24 bijbehorend bouwwerk:

aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

1.25 bijgebouw:

een 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 hoofdgebouw;

1.26 bollenteelt:

de teelt en vermeerdering van bloembollen in de volle grond;

1.27 boog-, tunnel en gaaskas:

verplaatsbare en gemakkelijk te demonteren constructies, overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas, bestemd voor agrarisch gebruik als trek- of kweekkas;

1.28 boomkwekerij:

een bedrijf gericht op het kweken/telen van bomen in de volle grond, al dan niet in combinatie met de verhandeling daarvan;

1.29 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;

1.30 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.31 bouwperceel:

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

1.32 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.33 bouwvlak:

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

1.34 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;

1.35 chalet:

een houten gebouw, dat naar de aard en inrichting bestemd is voor recreatief verblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

1.36 dagrecreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, met uitzondering van verblijfsrecreatieve voorzieningen;

1.37 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.38 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”;

1.39 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;

1.40 delfstoffen:

een natuurlijke concentratie of afzetting van ertsen, mineralen of substanties van organische oorsprong, in vaste, vloeibare of gasvormige toestand, met uitzondering van water en van de op de zeebodem of onmiddellijk onder de oppervlakte daarvan aanwezige schelpen, grind, zand en klei;

1.41 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 bedrijfsactiviteit;

1.42 dierenhouderijbedrijf:

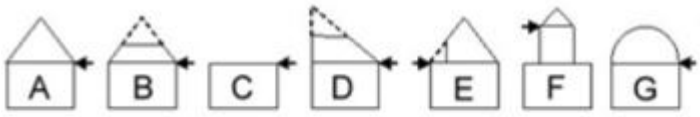
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het houden van dieren;

1.43 dienstverlenend bedrijf:

een bedrijf waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kunstgalerieën en expositieruimten, de beoefening van scheppende kunst en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven, met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.44 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

1.45 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.46 folly:

een bouwwerk dat opzettelijk nutteloos is en geen ander doel dan decoratie dient;

1.47 gebouw:

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

1.48 geluidgevoelig object:

gebouw dat dient ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.49 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.50 glastuinbouwbedrijf:

een agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het telen van gewassen, waarbij de productie uitsluitend of in overwegende mate in kassen plaatsvindt;

1.51 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt;

1.52 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;

1.53 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;

1.54 horecabedrijf:

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

1.55 horecabedrijf categorie 1:

een complementair horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, petit-restaurant, snackbar, snack-kiosk, tearoom, traiteur en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

1.56 horecabedrijf categorie 2:

een horecabedrijf met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden en/of (alcoholische) dranken, zoals een bar, (grand)café, eetcafé, restaurant, café-restaurant en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, al dan niet in combinatie met logiesvertrekking of een zalencentrum;

1.57 horecabedrijf categorie 3:

een horecabedrijf, dat voornamelijk is gericht op het ‘s avonds en/of

‘s nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een bar-dancing, discotheek, nachtclub en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

1.58 horecabedrijf categorie 4:

een horecabedrijf, dat in hoofdzaak is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies, zoals een hotel, motel, pension en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met een restaurant of een café-restaurant;

1.59 houtteelt:

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor ontheffing is verleend van de melding- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet;

1.60 huisvesting tijdelijke medewerkers:

het tijdelijk huisvesten van economische actieve migranten die tot doel hebben op eigen initiatief en vrijwillig arbeid en inkomen te verwerven;

1.61 kampeermiddel:

een mobiel en/of demontabel kampeermiddel en/of vast kampeermiddel dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.62 kantoor:

gebouw ten behoeve van het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in geringe mate rechtstreeks te woord wordt gestaan of geholpen;

1.63 karakteristiek pand:

pand dat van waarde is op grond van de uitwendige hoofdvorm, bepaald door dakvorm, goothoogte, nokhoogte, nokrichting, dakhelling, gevelindeling en karakteristieke elementen;

1.64 karakteristieke elementen:

elementen aan een pand, zoals windveren, makelaars, raamluiken, pannenspiegel (stolpboerderij), schoorsteen, dakkapel, kroonlijst, dakgoot, typerende detaillering van hout- en metselwerk;

1.65 kas:

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

1.66 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;

1.67 logies:

het bedrijfsmatig bieden van nachtverblijf,

1.68 longeercirkel:

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

1.69 maatschappelijke voorziening:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.70 manege:

een bedrijf gericht op het al dan niet in de openlucht bedrijven van de paardensport;

1.71 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.72 mobiel kampeermiddel:

een tent, tentwagen, kampeerauto, toercaravan of enig ander onderkomen met de bedoeling deze te plaatsen op een kleinschalig kampeerterrein gedurende ten hoogste 3 aansluitende maanden per kampeerseizoen;

1.73 natuurtoets:

een toets waarbij is onderzocht of op voorhand redelijkerwijs te verwachten is dat een ontheffing en/of een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming, indien vereist, kan worden verleend;

1.74 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt;

1.75 ondergeschikte detailhandel:

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

1.76 ondergeschikte horeca:

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

1.77 onderkomens:

voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken – voertuigen, vaartuigen, arken, toercaravans, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten;

1.78 ondersteunend glas:

kassen deel uitmakende van een vollegrondstuinbouwbedrijf of bollenteeltbedrijf, waarbij de productieomvang van de kassen in ondergeschikte mate (minder dan de helft) onderdeel uitmaakt van de totale productieomvang van het bedrijf;

1.79 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.80 overkapping:

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

1.81 paardenfokkerij:

een agrarisch bedrijf dat is gericht op het fokken van paarden en/of pony's, de verkoop van gefokte paarden en/of pony's, en/of het houden van paarden en/of pony's ten behoeve van de fokkerij;

1.82 paardenbak:

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

1.83 paardenhouderij:

een bedrijf dat gericht is op het houden, stallen of africhten van paarden en/of pony's, alsmede de handel in paarden en/of pony's, niet zijnde een paardenfokkerij;

1.84 peil:

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

1.85 perifere detailhandel:

volumineuze detailhandel, inclusief detailhandel in volumineuze vakantie-, sport- en recreatieartikelen; hieronder valt ook klein assortiment voor gebruik, installatie, reparatie of onderhoud van deze volumineuze artikelen, zoals bijvoorbeeld touwen, ankers en lakken;

1.86 permanente bewoning:

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

1.87 plattelandswoning:

een voormalige agrarische bedrijfswoning die (tevens) door derden mag worden bewoond en die niet wordt beschermd tegen de milieugevolgen van het bijbehorende agrarische bedrijf;

1.88 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.89 recreatieve bewoning:

bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie, waarbij hoofdverblijf elders wordt gehouden;

1.90 recreatiewoning:

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

1.91 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.92 seizoenhuisvesting:

bewoning die plaatsvindt in het kader van seizoengebonden agrarische bedrijfsactiviteiten, waarbij het hoofdverblijf elders wordt gehouden;

1.93 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;

1.94 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of

een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.95 silo:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient voor het opslaan van mest, veevoeder, graan of andere bulkstoffen ten behoeve van het agrarisch bedrijf;

1.96 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;

1.97 stikstofdepositie

Stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige leefgebieden voor vogelsoorten, natuurlijke habitats en habitats van soorten in een Natura 2000-gebied en waarvoor een instandhoudingsdoelstelling geldt, berekend met gebruikmaking van AERIUS Calculator.

1.98 trainingsmolen:

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

1.99 trekkershut:

een houten gebouw, dat naar de aard en inrichting bestemd is voor recreatief verblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

1.100 tijdelijke huisvesting:

huisvesten van personen voor de duur van maximaal 6 maanden;

1.101 uitbouw:

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

1.102 vast kampeermiddel:

een stacaravan, trekkershut of ander recreatief verblijf op een kampeerterrein, welke naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven en al dan niet direct steun vindt in of op de grond (plaatsgebonden) en daardoor als bouwwerk is aan te merken;

1.103 verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.104 voorerf:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.105 voorgevel:

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

1.106 voorkeursgrenswaarde:

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

1.107 woning:

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

1.108 woonschip:

een zich in het water bevindend object, dat dient als woning.

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, met uitzondering van dakkapellen.

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;

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 scheidsmuren 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 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.

2.6 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.7 de tiphoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van de wieken van de windturbine.

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. bedrijfswoningen, met dien verstande dat per bedrijf ten hoogste 1 bedrijfswoning is toegestaan, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, mits:
    - niet meer dan 1/3 deel van het totale oppervlak van de bedrijfswoning, inclusief bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 120 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 bewoner 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;

c. een plattelandswoning, ter plaatse van de aanduiding 'plattelandswoning';

en tevens voor:

d. medegebruik ten behoeve van aan de agrarische bedrijfsvoering ondergeschikte nevenactiviteiten in de vorm van:
    1. hobbymatige bed & breakfast voor maximaal 4 personen, met dien verstande dat:
        - deze functie uitsluitend in de bestaande bedrijfswoning en/of de bestaande bijbehorende bouwwerken mag worden uitgeoefend;
        - 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 de aangrenzende gronden;
        - het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
        - het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
    2. ondergeschikte detailhandel voor zover deze direct gerelateerd is aan de uitoefening van het agrarisch bedrijf;

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

a. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, ten behoeve van de uitoefening van agrarische bedrijven gelden de volgende regels:
    1. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
    2. per bouwvlak mag slechts voor 1 agrarisch bedrijf worden gebouwd;
    3. gebouwen dienen ten minste 5 m achter (het verlengde van) de achtergevel van een bedrijfswoning te worden gebouwd, dan wel op de bestaande afstand indien deze minder is;

4. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 7 m en 12 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer is;
5. de dakhelling dient ten minste 15° te bedragen, dan wel ten minst de bestaande dakhelling, indien deze minder is;
6. de afstand tot een gemeenschappelijke bouwgrens dient ten minste 2,5 m te bedragen, dan wel ten minste de bestaande afstand, indien deze minder is.

b. Voor het bouwen van kassen ten behoeve van de uitoefening van agrarische bedrijven gelden aanvullend op het bepaalde onder a de volgende regels:
1. de oppervlakte ondersteunend glas mag niet meer dan 2.000 m² bedragen;
2. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan respectievelijk 5 m en 8 m bedragen, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer is.

c. Voor het bouwen van hoofdgebouwen van bedrijfswoningen ten behoeve van de uitoefening van agrarische bedrijven gelden de volgende regels:
1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd,
2. per bedrijf mag ten hoogste 1 bedrijfswoning worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'plattelandswoning' een plattelandswoning is toegestaan;
3. de oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 120 m² bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte, indien deze meer is;
4. de gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de op grond van het bepaalde onder 3 toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met de in sub f, onder 3 toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
5. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer is;
6. de dakhelling dient ten minste 30° te bedragen, dan wel ten minste de bestaande dakhelling, indien deze minder is;
7. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 5 m te bedragen, dan wel ten minste de bestaande afstand, indien deze minder is;
8. de afstand tussen de naar de weg gekeerde gevel(s) van een bedrijfswoning en de bestemming ‘Verkeer’ dient ten minste de bestaande afstand te bedragen;
9. de afstand tussen de bedrijfswoning en de bouwgrens van een bouwvlak

met de bestemming ‘Agrarisch met waarden’, dan wel de perceelsgrens van bedrijven met de bestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Bedrijf – Nutsbedrijf’, ‘Horeca’, ‘Maatschappelijk’, ‘Recreatie - Verblijfsrecreatie’ en ‘Sport’ dient ten minste de bestaande afstand te bedragen.

d. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen 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:
        - de diepte van de uitbouw mag ten hoogste 1,5 m bedragen;
        - de breedte van de uitbouw mag ten hoogste 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
        - 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 c, onder 3 toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, verminderd met de daadwerkelijke oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met:
        - 70 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen kleiner dan 500 m²
        - 100 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m²;
        - 125 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 750 m²;
        - 150 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 1000 m²;
        - de bestaande oppervlakte indien deze meer is dan op grond van het bepaalde onder a tot en met d is toegestaan;
    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, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen indien deze meer bedraagt;

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.

e. 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. silo's, niet zijnde mestsilo's, mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 15 m mag bedragen;
4. mestsilo's mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
   - de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
   - de inhoud van een mestsilo niet meer dan 750 m^3 mag bedragen;
5. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen een bouwvlak mag niet meer dan 10 m bedragen;
6. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten een bouwvlak mag niet meer dan 1 m bedragen.

f. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen 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:

- de diepte van de uitbouw mag ten hoogste 1,5 m bedragen;
- de breedte van de uitbouw mag ten hoogste 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
- 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 c, onder 3 toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, verminderd met de daadwerkelijke oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met:
   - 70 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen kleiner dan 500 m²
   - 100 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m²;
   - 125 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 750 m²;
   - 150 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 1000 m²;
   - de bestaande oppervlakte indien deze meer is dan op grond van het bepaalde onder a tot en met d is toegestaan;
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, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen indien deze meer bedraagt;
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.

3.3 Nadere eisen

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

a. 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.

b. 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 het bestemmingsplan 'Buitengebied voormalige gemeente Niedorp' behorende toelichting.

3.4 Afwijken van de bouwregels

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

a. lid 3.2, sub a, onder 3, voor het bouwen van gebouwen tot in het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning;
b. lid 3.2, sub a, onder 4, voor een hogere bouwhoogte, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 14 m mag bedragen;
c. lid 3.2, sub b, onder 2, voor een hogere goothoogte, met dien verstande dat de goothoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
d. lid 3.2, sub c, onder 5, voor een hogere goot- en bouwhoogte, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 6 m en 12 m mogen bedragen;
e. lid 3.2, sub c, onder 8, voor het verkleinen van de bestaande afstand, met dien verstande dat de omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend, indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting minder dan de voorkeurswaarde bedraagt, dan wel in overeenstemming is met een verkregen hogere grenswaarde;
f. lid 3.2, sub c, onder 9, voor het verkleinen van de bestaande afstand;
g. lid 3.2, sub d en e, voor het bouwen van een afwijkende hoofdvorm indien het pand redelijkerwijs niet handhaafbaar is, met dien verstande dat sprake dient te

zijn van een passende bouwvorm, waarbij uitgegaan dient te worden van een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 m en 9 m en een dakhelling van ten minste 30°;

h. lid 3.2, sub f, 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;
i. lid 3.2, sub g, 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 of het karakteristieke hoofdgebouw 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 3.2, sub f van overeenkomstige toepassing zijn;
j. lid 3.2, sub i, onder 3, tot een bouwhoogte van niet meer dan 25 m;
k. lid 3.2, sub i, onder 3 en 4, voor het bouwen van sleufsilo's, mestsilo's en mestopslagplaatsen buiten een bouwvlak, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van de sleufsilo's niet meer dan 3 m en de oppervlakte niet meer dan 500 m² mag bedragen;
    2. de oppervlakte van de mestsilo's en mestopslagplaatsen niet meer dan 750 m² mag bedragen;

De onder a tot en met k 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.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van glastuinbouw, anders dan de in lid 3.2, sub b genoemde oppervlakte ondersteunend glas;
b. het gebruik van gronden ten behoeve van energieopwekking door middel van biomassavergisting;
c. het plaatsen of geplaatst hebben van tijdelijke en/of permanente boog- en gaaskassen, met een bouwhoogte van meer dan 3 m en/of een oppervlakte groter dan 1.000 m²;
d. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
e. het gebruik van gronden en bebouwing voor detailhandel anders dan de in lid 3.1, sub c bedoelde detailhandel en de sub d, onder 2 bedoelde ondergeschikte detailhandel met een verkoopvloeroppervlakte van minder dan 50 m²;
f. het gebruik van de gronden en bebouwing voor het houden van dieren anders dan hobbymatig.
g. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van paardenhouderijen en/of maneges,
h. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van de opslag van goederen en materialen anders dan ter plaatse noodzakelijk voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
i. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
j. het gebruik van gronden en bebouwing voor de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
k. het gebruik van gronden en bebouwing voor de huisvesting van seizoenarbeiders,
l. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
m. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als afhankelijke woonruimte;
n. het gebruik van bebouwing voor recreatieve bewoning,
o. het gebruik van bebouwing voor een bed & breakfast anders dan bedoeld onder 3.1, sub d, onder 1;
p. het gebruik van bebouwing voor recreatieappartementen en/of groepsaccommodaties;

q. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van horeca in de vorm van een theeschenkerij of een vergelijkbare lichte vorm van horeca;
r. het gebruik van gronden en bebouwing voor een atelier;
s. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een agrarisch bedrijf indien dit leidt tot een toename van de bestaande stikstofdepositie van dat agrarisch bedrijf op de maatgevende voor stikstof gevoelige habitats in de Natura 2000-gebieden;
t. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van de intensieve veehouderij.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.1, sub k en toestaan dat naast de in lid 3.2, sub d, onder 3 genoemde oppervlakte 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 3.2, sub d, 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.
b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.1, sub k 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 bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde

in 3.1, sub c 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 bedrijfswoning en/of de bestaande bijbehorende bouwwerken;
2. er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan,
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.

d. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.1, sub o en toestaan dat:
   1. ten hoogste 2 recreatieappartementen per agrarisch bedrijf worden gerealiseerd met een inhoud van ten hoogste 200 m³ per appartement;
   2. groepsaccommodaties worden gerealiseerd.

e. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.1, sub p en toestaan dat gronden en bebouwing wordt gebruikt ten behoeve van horeca in de vorm van een theeschenkerij of een vergelijkbare lichte vorm van horeca tot een bruto-oppervlakte van ten hoogste 75 m².

f. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.1, sub q en toestaan dat bebouwing wordt gebruikt ten behoeve van een atelier.

De onder a tot en met h 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 zoals die zijn geformuleerd in het hoofdstuk

Beeldkwaliteit in de bij dit bestemmingsplan behorende toelichting.

3.7 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 Maatschappelijk - Voorlopige bestemming

4.1 Bestemmingsomschrijving voorlopige bestemming

De voor 'Maatschappelijk - Voorlopige bestemming' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. huisvesten van maximaal 100 arbeidsmigranten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van Maatschappelijk - logies;
b. kantoor - facilitaire ruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van Maatschappelijk - kantoor - facilitaire ruimte;
c. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van Maatschappelijk - bedrijfswoning;

met de daarbij behorende:

d. logiesgebouwen;
e. parkeervoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. kavelpaden;
h. openbare nutsvoorzieningen;
i. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en -zuivering;
j. voorzieningen ten behoeve van de opslag van duurzame energie;
k. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
l. tuinen, erven en terreinen;
m. sport-, speel- en recreatievoorzieningen;
n. waterlopen- en partijen.

4.2 Bouwregels voorlopige bestemming

a. Voor het bouwen gebouwen ten behoeven van het huisvesten van arbeidsmigranten gelden de volgende regels:
    1. gebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding specifieke vorm van Maatschappelijk - logies worden gebouwd;
    2. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 7 m en 12 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer is;
    3. de dakhelling dient ten minste 15° te bedragen, dan wel ten minst de bestaande dakhelling, indien deze minder is
b. Voor het bouwen van bedrijfswoning gelden de volgende regels:

1. de bedrijfswoning mag uitsluiten binnen de aanduiding specifieke vorm van Maatschappelijk - bedrijfswoning worden gebouwd;
2. de oppervlakte van de bedrijfswoning mag niet meer dan 132 m² bedragen;
3. de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 9 m;
4. de dakhelling van de bedrijfswoning dient ten minste 30° te bedragen;
5. bij de bedrijfswoning mag één aangebouwde overkapping worden gebouwd van ten hoogste 40 m^2 op gronden met de aanduiding specifieke vorm van Maatschappelijk - bedrijfswoning dan wel op de direct daaraan grenzende gronden;
6. de goot- en bouwhoogte van de overkapping mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 2,5 m en 3 m;

c. 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, binnen het bestemmingsvlak met de aanduiding specifieke vorm van Maatschappelijk - logies mag niet meer dan 10 m bedragen;
   4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bestemmingsvlak met aanduiding specifieke vorm van Maatschappelijk - logies mag niet meer dan 1 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels voorlopige bestemming

4.3.1 Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving als bedoeld lid 4.1 wordt in ieder geval aangemerkt:

a. het gebruik van gronden en bebouwing binnen de bestemming anders dan omschreven in lid 4.1;
b. het huisvesten van meer dan 100 arbeidsmigranten op gronden met de bestemming Maatschappelijk - Voorlopige bestemming;
c. het huisvesten van arbeidsmigranten binnen de aanduiding specifieke vorm van Maatschappelijk - kantoor - facilitaire ruimte;
d. het huisvesten van arbeidsmigranten binnen de aanduiding specifieke vorm van

Maatschappelijk - bedrijfswoning;

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting landschap

Het is in strijd met deze bestemming om de gebouwen te gebruiken zonder dat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd binnen één jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan in Bijlage 2 van de regels, waarbij geldt dat:

1. het aangeplante groen tot volle wasdom dient uit te groeien, en;
2. het groen duurzaam in stand wordt gehouden.

4.4 Geldigheidsduur voorlopige bestemming

a. De termijn waarvoor de voorlopige bestemming geldt, bedraagt 11 jaar, gerekend vanaf de dag van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Van deze periode is 1 jaar voor de realisatie van de logiesvoorziening en maximaal 10 jaar voor de exploitatie van de logiesvoorziening;
b. de voor 'Maatschappelijk - Voorlopige bestemming' aangewezen gronden zijn na de voorlopige bestemming definitief bestemd voor Agrarisch met waarden zoals opgenomen in Artikel 3 van deze regels.

4.5 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 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 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.

5.2 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 5.2 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.

5.3 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:
    - het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden;
    - het graven van watergangen;
    - het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
    - 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:
        - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
        - een verplichting tot het doen van opgravingen; of
        - 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:
    - reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
    - het normale onderhoud betreffen. Onder normaal onderhoud van drainage wordt in ieder geval verstaan het vervangen van drainage in inmiddels gedraineerde percelen;
    - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
    - op archeologisch onderzoek gericht zijn;
    - 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;
    - die een oppervlakte van niet meer dan 2.500 m² hebben;
    - die oppervlakte hebben van meer dan 2.500 m² maar die niet dieper gaan dan 40 cm.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

a. 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.
b. 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is 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 aanduidingsregels

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - spuitzone' en 'milieu-spuitzone-voorlopig' is het toepassen van bestrijdingsmiddelen voor de akkerbouw, (glas)tuinbouw, bollenteelt, fruit- en boomteelt en overige gewassen niet toegestaan. De begrenzing van de 'milieuzone - spuitzone' kan worden aangepast met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in artikel 9, lid f.

Artikel 9 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. de onder sub a vermelde afwijkingsmogelijkheden zijn niet van toepassing op de bouwregels van de voorlopige bestemming;
c. 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;
d. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
e. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 40 m;
f. het bepaalde in artikel 8 ten behoeve van het verkleinen van de in dat artikel opgenomen spuitzone, mits;
    1. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat of van het verblijfsklimaat van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies;
    2. de verkleining van de spuitzone op basis van een locatiespecifiek onderzoek is onderbouwd;
g. 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 g 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 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 tenietgaan 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 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a 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 gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het inwerkingtreding van dit plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder 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 onder 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. Het bepaalde onder 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

“Regels van het bestemmingsplan Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp”

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Bijlage 1:
Lijst aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Lijst van aanvaardbare vormen van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven.

Aan-huis-verbonden beroepen bedrijven	Aan-huis-verbonden
Accountant	Lijstenmaker
Belastingconsulent	Ateliers voor kunst
Psycholoog	Schoorsteenveger
Lesgevend beroep	Glazenwasser
Hypotheekadviseur	Schoonmaker
Juridisch adviseur	Kapsalon
Assurantiebemiddelaar	Pedicure
Verloskundige	Manicure
Logopedist	Horlogemaker
Gerechtsdeurwaarder	Fietsenmaker
Diëtiste	Timmerman
Organisatieadviseur	Fotograaf
Homeopaat	Pottenbakker
Paragnost	Reisbureau (kleinschalig)
Architect	Hoedenmaker
Tekenbureau	Naaister
Grafisch ontwerper	Nagelstudio
Kunstschilder	Autorijschool
Beeldhouwer	Metselaar
Therapeut	Stukadoor
Raadgevend ingenieur	Loodgieter
Makelaar	Elektricien
Huisarts	Koeriersdienst
Tandarts	Schilder
Dierenarts	Schoonheidsspecialist
Notaris	Bloemschikker
Advocaat	Computerservice
Orthodontist	TV/radio reparateur
Acupuncturist	Web design
Fysiotherapeut	Binderij
Redacteur	Vervaardigen van sierraden
Tolk	Webwinkel (zonder toonbankfunctie)
Tuinarchitect	

Deze lijst is niet limitatief. Voor beide categorieën geldt dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroeps-/bedrijfsmatige activiteit, dat, met behoud van de woonfunctie (zie toetsingscriteria) kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of een bijbehorend bouwwerk bestemd voor woondoeleinden.

Bijlage 2 Beplantingsplan



Overzicht nestkasten vleermuis

schaal 1 : 2000

Westerweg

bestaande plattelandswoning (voormalig bedrijfswoning)

erfgrens

bouwvlak

perceel 790

perceel 2122

perceel 2123

perceel 2125

27A

bestaande bomensingel

gazon

19160

7400

6060

nestkasten steenuil

wijz. A 06-11-2023

93310

27840

27

beheerders ruimte

facilitaire ruimte

6000

nestkast steenuil

22270

1500

3490

2870

8560

9680

3690

nieuw te bouwen bedrijfswoning

bomensingel i.c.m. struweelbeplanting in plukjes struweel

nestkast steenuil

35 parkeerplaatsen (half verhard/half verharding)

4 Parkeerplaatsen (half verhard/half verharding)

betonpad

tevens weg landbouwverkeer

5000

6000

gazon t.b.v. recreatie/sport en spel

bloemrijk grasland dat gefaseerd gemaaid wordt

6x knotwilg

6x fruitboom

54260

91250

25990

16290

66070

108530

Algemeen:

= bestaande boom

= nieuwe boom

= nestkast steenuil

= nestkast vleermuis

keuzemogelijkheid soorten struweel:
Sleedoorn, Meidoorn, Gelderse roos, Boswilg, Gewone vlier, Hondsroos en Sprokehout.

keuzemogelijkheid soorten bomen:
Canadese populier, Witte abeel, Schietwilg, Gewone esdoorn, Zomereik en Hollandse Linde.

Situatie 1:500

kad. gem.: Niedorp
sectie: E
nummer: 790, 2122 & 2123

N

Tijdelijke huisvesting a/d Westerweg 27

Bouwlocatie
Westerweg 27
1733 EA Nieuwe Niedorp

Opdrachtgever
Farm Field Onroerend Goed B.V.
Valbrugweg 6
1735 EC 't Veld

Fase
DEFINITIEF ONTWERP

Onderwerp
Beplanting

Schaal	1:500
Getekend	RSij
Formaat	A2
Datum	19-10-2023
Wijziging	A: 06-11-2023

ME-2 Architecten BNA
Overleek 4
1671 GD Medemblik

0227-51 3000
info@ME-2.nl
www.ME-2.nl

Projectnummer	**Bladnummer**
20-1205	S-04



Jufferenwal 30, 8011 LE Zwolle
Postbus 432
8000 AK Zwolle

t 08 8236 8236
e info@rombou.nl
i www.rombou.nl