

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Grote Zomerdijk 4a met identificatienummer **P.M.** van de gemeente Medemblik.

1.2 bestemmingsplan

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

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan huis gebonden beroep of bedrijf

het uitoefenen van een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebied.

1.4 aan- of uitbouw

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

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 agrarisch bedrijf

bedrijf, gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.8 agrarisch hulpbedrijf

een niet-industrieel bedrijf, dat is gericht op het leveren van dieren, goederen en diensten aan agrarische bedrijven danwel op het verwerken of opslaan van dieren en goederen, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven.

1.9 agrarisch loon- en grondverzetbedrijf

een agrarisch hulpbedrijf waarbinnen arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven, al dan niet in combinatie met grondverzet-, cultuurtechnische - en sloopwerkzaamheden.

1.10 akkerbouwbedrijf

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

1.11 appartement

het geheel van bijbehorende vertrekken als afzonderlijk gemeubileerde woongelegenheden, bedoeld voor verblijfsrecreatie, in een groter gebouw.

1.12 bassin

een mest- of waterbak voor de opslag van mest of water ten behoeve van agrarische activiteiten.

1.13 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.14 bebouwingsgrens

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

1.15 bebouwingspercentage

de oppervlakte van de bebouwing binnen een bebouwingsvlak, of binnen een bestemmingsvlak indien daarbinnen geen bebouwingsvlak voorkomt, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak.

1.16 Bed & Breakfast

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

1.17 bedrijfsplan

een weergave van de huidige en toekomstige situatie van een bedrijf en haar omgeving waarin de doelstellingen op korte en lange termijn zijn weergegeven alsmede richtlijnen in zijn opgenomen om de doelstellingen te realiseren.

1.18 bedrijfspvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf of aan huis gebonden beroep of bedrijf , inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.19 bedrijfswoning of dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bestemd voor één persoon, gezin of andere groep van personen, van wie huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is.

1.20 beplantingsplan

een schematische uitwerking van de inrichting van de beplanting van het erf.

1.21 bestaande bebouwing, situatie, woning, inhoud

bebouwing, situatie, woning, inhoud, zoals die bestaat of rechtens mag bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

1.22 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 bijgebouw

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

1.25 boogkas

een transparante afdekking van gewassen met een hoogte van maximaal 1 m, geen bouwwerk zijnde.

1.26 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.27 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.28 bouwmarkt

een al dan niet overdekt detailhandelsbedrijf, waarin een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouwmaterialen en doe-het-zelfproducten uit voorraad wordt aangeboden.

1.29 bouwperceel

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

1.30 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.31 bouwvlak

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

1.32 bouwwerk

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

1.33 dagrecreatie

verblijf buiten de woning voor recreatieve doeleinden zonder dat er een overnachting elders mee gepaard gaat.

1.34 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.35 ecologische hoofdstructuur

stelsel van natuurgebieden van internationaal of nationaal belang dat strekt tot de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten.

1.36 ecologische verbindingszone

een verbinding tussen natuurgebieden waarbij tevens het migreren van dieren en planten tussen natuurgebieden mogelijk is.

1.37 erf

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

1.38 extensieve recreatie

vormen van openluchtrecreatie waarbij in het algemeen het verlangen naar rust en het genieten van de omgeving voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is, zoals wandelen, fietsen en kanovaren.

1.39 gebouw

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

1.40 gemaal

inrichting voor het bemalen van een polder.

1.41 glastuinbouwbedrijf

een volwaardig agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het telen van gewassen, waarbij de productie in kassen, schuurkassen, kasschuren, bollentrekkassen en/of warenhuizen plaatsvindt.

1.42 grondgebonden agrarisch bedrijfsvoering

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, waarbij het gebruik van agrarische gronden ter plaatse noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf;

1.43 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.44 hoofdverblijf

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

1.45 horecabedrijf

hotel, pension, restaurant, café, cafetaria of daaraan verwante inrichting, waar tegen vergoeding logies wordt verstrekt, dranken worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt, een en ander, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, met uitzondering van nachtclubs, discotheken, dancings of soortgelijke inrichtingen; onder horeca is in ieder geval niet begrepen een seksinrichting.

1.46 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen

1.47 intensieve veehouderij

een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf dat zelfstandig of als neventak, geheel of grotendeels in gebouwen, varkens, pluimvee, konijnen, vleeskalveren, pelsdieren of overig kleinvee houdt, met uitzondering van het biologisch houden van dieren conform de Landbouwkwaliteitswet, het kweken van vissen het houden van melkvee en overig rundvee, geiten, schapen of paarden.

1.48 internethandel zonder fysieke bezoekmogelijkheid

een internetwinkel, met de daarbij behorende opslag en logistiek, waarmee de klant op geen enkele manier fysiek in contact staat. Alle klantcontacten en transacties verlopen digitaal en verzending van goederen gebeurt uitsluitend per post.

1.49 kampeermiddel

een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan -niet zijnde een stacaravan- dan wel enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.50 kamperen

een vorm van openluchtrecreatie waarbij men in een kampeermiddel op een buitenterrein verblijft voor meestal één of meerdere nachten.

1.51 karakteristiek

voor de omgeving herkenbaar, kenmerkend en typerend.

1.52 kas

een gebouw met overwegend transparante, licht doorlatende afdekking en wanden, bedoeld voor het kweken en telen van gewassen.

1.53 manege

bedrijvigheid met een publieksgericht karakter geheel of overwegend gericht op het houden, stallen, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's, het ter zake lesgeven en de exploitatie van daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen een kantine of soortgelijke horecavoorziening.

1.54 mantelzorg

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband in de vorm van inwoning en/of afhankelijke woonruimte. Als afhankelijke woonruimte wordt aangemerkt een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest.

1.55 mestvergistingsinstallatie

installatie waarin door middel van vergisting mest wordt omgezet in gas.

1.56 molenbeschermingszone/-biotoop

een aangewezen gebied waarbinnen het zicht op de molen en de vrije windtoetreding beschermd worden.

1.57 nevenactiviteit

een activiteit die uitsluitend naast een feitelijk aanwezige hoofdfunctie en uitsluitend door de ondernemer van die hoofdfunctie uitgeoefend kan worden en wat betreft vloeroppervlakte ondergeschikt is aan die hoofdfunctie.

1.58 nevenassortiment van een tuincentrum

aan het hoofdassortiment van een tuincentrum gerelateerde artikelen, waaronder in ieder geval begrepen dieren, dierenbenodigdheden/voeding en (medische) dierservice, werkkleding, buiten koken, buitenspeelgoed, decoratiemateriaal (waaronder Kerst, Pasen en Halloween).

1.59 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

veehouderij-, akkerbouw- of tuinbouwbedrijf, dat functioneel geheel of hoofdzakelijk niet afhankelijk is van de ter plaatse bij het bedrijf behorende grond als agrarisch productiemiddel, zoals een fokkerij, houderij en/of mesterij van pluimvee, varkens, pelsdieren en kalveren, met uitzondering van een vis-, wormen- of maden kwekerij en een champignon- of witlofkwekerij.

1.60 normaal beheer en onderhoud

een gebruik, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor het in zodanige conditie houden of brengen van gronden of objecten niet zijnde bouwwerken dat het voortbestaan van deze gronden of objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau of situatie wordt gehandhaafd.

1.61 nutsvoorziening

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.62 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.63 onderkomen

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent.

1.64 ondersteunend glas

kassen waarvan het agrarisch product in ondergeschikte mate een bijdrage levert aan de teelt(en) van het betreffende vollegrondstuinbouwbedrijf.

1.65 paardenhouderij

het bedrijfsmatig, niet op agrarische productie gericht houden en stallen van paarden en pony's, met als ondergeschikte nevenactiviteit het fokken, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's.

1.66 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.67 peil

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

- b. de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse, indien door specifieke terreinomstandigheden bepaling van het onder a. bedoelde maaiveldpeil redelijkerwijs niet mogelijk is.

1.68 perceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.69 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdwoonverblijf, waarbij door betrokkene(n) niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt.

1.70 plattelandswoning

een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een binnen hetzelfde bouwvlak gevestigd agrarisch bedrijf, die wordt bewoond door derden die geen functionele binding hebben met dat agrarische bedrijf.

1.71 prostitutie

het tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen.

1.72 recreatie

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

1.73 recreatief nachtverblijf

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

1.74 recreatiewoning

een gebouw dat periodiek dient voor recreatief (nacht)verblijf voor een of meer personen, die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben.

1.75 seksinrichting

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting wordt in elk geval verstaan een (raam)prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon of soortgelijke inrichting.

1.76 siertuin

een tuin bij de (bedrijfs)woning, die is ingericht met bouwwerken die geen ander doel dienen dan decoratie (follies) en die tegen betaling open is voor publieke bezichtiging, al dan niet in combinatie met aan de tuin gebonden ondergeschikte horeca.

1.77 silo (voeder, mest, sleuf)

een bouwwerk ten behoeve van opslagdoeleinden.

1.78 (sta)caravan

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

1.79 standplaats

een in of op het terrein aangegeven, zichtbaar gemarkeerde plek, door middel van nummering, stroomvoorziening, erfafscheiding of anderszins, voor het plaatsen of geplaatst houden van een kampeermiddel.

1.80 stille opslag

het voor langere tijd uitsluitend bewaren van goederen zonder dat die opslag gepaard gaat met enigerlei bedrijvigheid ter plaatse; de goederen mogen dus niet

worden onderhouden, verpakt, bewerkt of verhandeld, zodat er ook geen noodzaak is dat er mensen ter plaatse aanwezig zijn.

1.81 stolp

een voor Noord-Holland karakteristieke vierkante boerderij met een piramidevormig dak.

1.82 tuinbouwbedrijf

een bedrijf dat overwegend of uitsluitend is gericht op het telen van tuinbouwgewassen in de volle grond.

1.83 tuincentrum

een bedrijf dat binnen een ruimte of op een terrein, al dan niet overdekt, planten en een volledig assortiment aan tuinartikelen uit voorraad aan particulieren aanbiedt alsmede daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen en/of diensten. Onder volledig assortiment wordt zowel hoofd- als nevenassortiment begrepen.

1.84 tuinartikelen

artikelen die dienen voor de aanleg, de inrichting, het gebruik en het onderhoud van en het verblijf in tuinen.

1.85 uitwendige hoofdvorm van een gebouw

de vorm die wordt bepaald door de goot- en nokhoogte, nokrichting, dakhelling, kapvorm en grootte en vorm van het grondvlak van het gebouw.

1.86 veehouderijbedrijf

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

1.87 volkstuin

terrein voor niet-commerciële sier- en groenteteelt.

1.88 volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de agrarische bedrijvigheid als hoofdactiviteit ten minste aan één volledige arbeidskracht een jaarinkomen verschaft op ten minste het bestaansminimum en de continuïteit daarvan kan worden aangetoond door middel van een bedrijfsplan.

1.89 voorgevelrooilijn

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

1.90 waterbergingsgebied

gebied waar, in tijden van overvloedige neerslag, water tijdelijk vastgehouden kan worden.

1.91 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen groep personen.

1.92 woonunit

Een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen.

1.93 zijdelingse perceelgrens

de grens tussen twee bouwpercelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

1.94 zomerwoning

woning ten behoeve van tijdelijk recreatief verblijf gedurende de periode van april tot oktober.

1.95 zorgboerderij

agrarisch bedrijf of voormalig agrarisch bedrijf waar mensen met een zorgvraag een passende dagbesteding vinden en al dan niet wonen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Ondergrondse bebouwing wordt niet meegerekend bij het bepalen van de inhoud.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - grasland

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - grasland' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch grondgebruik ten behoeve van teelt van gras;
- b. het hobbymatig agrarisch gebruik.

met daaraan ondergeschikt:

- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. extensief dagrecreatief medegebruik;
- f. kleinschalige duurzame energiewinning;
- g. ontsluitingswegen van bebouwde percelen en agrarische kavelpaden;
- h. sloten, vaarten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken buiten bouwvlakken

Buiten bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet zijnde paardenbakken;

3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in de subleden 3.2.1 gelden de volgende bepalingen:

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1. onder a in die zin dat paardrijbakken of vergelijkbare bouwwerken (bijvoorbeeld een paddock) waar één of meer paarden in de openlucht vrij kunnen bewegen worden toegestaan, mits tevens de in lid 3.5 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de locatie van bouwwerken, geen gebouw zijnde, buiten het bouwvlak, als bedoeld in lid 3.2.1, zulks ter voorkoming van onevenredige aantasting van de openheid van het landelijk gebied.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak;

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 onder a in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak, mits:

- a. de paardrijbak wordt aangelegd op een afstand van ten hoogste 100 m uit de dichtstbijzijnde gevel van het woonhuis, ten behoeve waarvan de paardrijbak voor het eigen gebruik wordt aangelegd;
- b. de paardrijbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd en landschappelijk wordt ingepast;
- c. er vanwege de paardrijbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden;

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

3.6.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het verharden van agrarische perceels- en/of kavelontsluitingswegen buiten de agrarische bedrijfskavel, met een grotere breedte dan 4,00 m;
- b. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik;
- c. het graven en/of dempen, verdiepen en/of verbreden van sloten, vaarten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen;

3.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 3.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of het normaal agrarisch gebruik betreffen;

b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.6.3 Toetsingscriteria a t/m c

De omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het open landschap.

Artikel 4 Wonen - stolp

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonhuizen in de bouwvorm van een stolp en bijbehorende bouwwerken al dan niet in combinatie met ruimte voor kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten;

met daaraan ondergeschikt:

- b. kleinschalige duurzame energiewinning;
- c. wegen en paden;
- d. water;

met de daarbij behorende:

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. andere bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Woonhuizen en bijbehorende bouwwerken binnen een bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw worden uitsluitend woonhuizen in de bouwvorm van een stolp gebouwd;
- b. het aantal hoofdgebouwen bedraagt per bestemmingsvlak ten hoogste één;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting' wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuwe woning slechts verleend zodra vaststaat dat alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt.
- d. een hoofdgebouw wordt met ten minste één gevel in een naar de weg gekeerde bouwgrens gebouwd;
- e. de bijbehorende bouwwerken worden achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan gebouwd;
- f. de maatvoering van een gebouw of een overkapping voldoet aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw of overkapping	Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
	max	min	max	max
Hoofdgebouw	3	45	52	15
Bijbehorende bouwwerken	3,50	-	70	7,00+

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:

- de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt per hoofdgebouw ten hoogste 40 m² dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is;
- de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 50% van de oppervlakte van de gronden behorende bij het hoofdgebouw gelegen buiten het bouwvlak dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze meer is;
- de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt ten hoogste 3,00 m dan wel ten hoogste de bestaande goothoogte indien deze meer is;
- de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°;
- de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt ten hoogste 6,00 m dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte indien deze meer is.

4.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- er zullen geen paardrijbakken worden gebouwd;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de woning ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- de bouwhoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.2 Vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder a in die zin dat, met behoud van het bepaalde in 4.2.2 onder b, buiten een bouwvlak de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², mits;

- a. er voor de vergroting van bijbehorende bouwwerken sprake is van een aantoonbare behoefte vanuit de in de bestemming toegelaten functies;
- b. de vergroting alleen wordt toegestaan op percelen met een omvang van ten minste 1000 m²;
- c. er sprake is van een goede verhouding tot het hoofdgebouw en het erf;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld.

4.3.3 Saneringsregeling oppervlakte bijbehorende bouwwerken 1

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder a, met behoud van het bepaalde in 4.2.2 onder b, in die zin dat, indien reeds 200 m² of meer aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is, maar minder dan 500 m², een per bestemmingsvlak eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van bijbehorende bouwwerken plaats vindt tot een maximumoppervlak van 50% van het oppervlak aan gebouwen boven de 200 m², mits:

- a. de toepassing van deze afwijking tot gevolg heeft dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.3.4 Saneringsregeling oppervlakte bijbehorende bouwwerken 2

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder a, met behoud van het bepaalde in 4.2.2 onder b, in die zin dat, indien reeds meer dan 500 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is, een per bestemmingsvlak eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van bijbehorende bouwwerken plaats vindt tot een maximumoppervlak van 20% van het oppervlak aan gebouwen boven de 500 m², mits:

- a. de toepassing van deze afwijking tot gevolg heeft dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.3.6 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.3 onder a in die zin dat paardrijbakken of vergelijkbare bouwwerken (bijvoorbeeld een paddock) waar één of meer paarden in de openlucht vrij kunnen bewegen worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 4.5.5 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 In gebruik nemen gronden

De gronden als bedoeld in artikel 4.1. met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting' mogen slechts als zodanig in gebruik worden genomen, indien de bebouwing en de landschappelijke inrichting in overeenstemming is met het beeldkwaliteitsplan Grote Zomerdijk zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels, met uitzondering van een periode van 1 jaar vanaf realisatie van de bebouwing met het oog op tot wasdom komen van de beplanting.

4.4.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gebouwen en overkappingen in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan de in lid 4.1 onder a genoemde bedrijvigheid;
- b. het gebruik van woonhuizen in combinatie met kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten zodanig dat de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte:
 - 1. meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bestemmingsvlak;
 - 2. meer bedraagt dan 50 m²;

- c. het gebruik van woonhuizen voor meer dan één woning, tenzij ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - twee woningen", in welk geval een woonhuis gebruikt wordt voor ten hoogste twee woningen;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van bewoning of de uitoefening van een kleinschalige beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden en verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- h. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Woningsplitsing

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4 onder c in die zin dat een woonhuis, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een andere (huishouden van een) persoon;
- b. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot;
- c. de afwijkingsbevoegdheid passend is in de geldende Woonvisie;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5.2 Productiegebonden detailhandel

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4 onder e in die zin dat de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel, mits:

- a. de bruto verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m², mag bedragen;

- b. de functie vanuit de bestaande bebouwing moet worden uitgeoefend;
- c. er sprake is van verkoop van ter plaatse bereide, verwerkte en/of toegepaste producten met een lokaal verzorgingsgebied;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5.3 Theetuin

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4 onder f in die zin dat bij een woonhuis een theetuin wordt gevestigd, mits:

- a. de schenkerij binnen de bestaande bebouwing wordt gevestigd;
- b. een klein buitenterras ten behoeve van de theetuin mag worden aangelegd;
- c. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de theetuin maximaal 50 m² mag bedragen;
- d. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5.4 Logiesverstrekking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4 onder f in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatief verblijf, mits:

- a. de gezamenlijke logiesvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bestemmingsvlak, met een maximum van 50 m²;
- b. de ruimtes voor logiesverstrekking in het hoofdgebouw worden ondergebracht;
- c. de logiesverstrekking gekoppeld is aan het gebruik van een hoofdgebouw en daaraan ondergeschikt is;
- d. er voldoende gelegenheid is voor het parkeren;
- e. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5.5 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4 onder h in die zin dat gronden, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak, mits:

- a. de paardrijbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd en goed landschappelijk wordt ingepast;
- b. de oppervlakte van een paardrijbak ten hoogste 1.200 m² bedraagt;
- c. er vanwege de paardrijbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden;
- d. de afstand van de paardrijbak ten minste 50 m tot de nabijgelegen woning van derden bedraagt.

4.6 Omgevingsvergunning voor het verwijderen van een bouwwerk

4.6.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het geheel of gedeeltelijk verwijderen van stolpen;

4.6.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 4.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

4.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;
- b. het delen van een stomp of karakteristiek pand betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door verwijdering daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm van de stomp of het karakteristiek pand plaatsvindt;
- c. de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik om advies is gevraagd.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Wijzigen situering bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een ter plaatse aangegeven bouwvlak wordt verschoven, mits:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot;
- b. de geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.7.2 Wijzigen bestemming vanwege afwijkende bouwvorm

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling van de stolp en een andere bouwvorm wordt teruggebouwd, waarbij de gronden worden voorzien van de bestemming 'Wonen', mits:

- a. de stolp teniet is gegaan door een calamiteit en herbouw in de oorspronkelijke staat redelijkerwijs niet verlangd kan worden;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 39 van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- d. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Archeologie 4' 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 1.000 m² en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat:

- i. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
- j. dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
- k. dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten 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 1.000 m²;
- b. het rooien of vellen van houtopstanden over een groter oppervlak dan 1.000 m²;
- c. de aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 1.000 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden met een groter oppervlak dan 1.000 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 1.000 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m;
- f. het in de grond brengen van voorwerpen over een groter oppervlak dan 1.000 m² op een grotere diepte dan 0,40 m;
- g. het verrichten van graafwerkzaamheden over een groter oppervlak dan 1.000 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 1.000 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 5.3.3 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.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 6

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Archeologie 6' 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 2.500 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. dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
- c. dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten 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 2.500 m²;
- b. het rooien of vellen van houtopstanden over een groter oppervlak dan 2.500 m²;
- c. de aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 2.500 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden met een groter oppervlak dan 2.500 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 2.500 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m;
- f. het in de grond brengen van voorwerpen over een groter oppervlak dan 2.500 m² op een grotere diepte dan 0,40 m;
- g. het verrichten van graafwerkzaamheden over een groter oppervlak dan 2.500 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 2.500 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 6.3.3 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.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 6 ' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

Grond welke 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.

Een eenmaal als bedrijfswoning gerealiseerd bouwwerk blijft bij de toepassing van deze regels aangemerkt als bedrijfswoning.

Artikel 8 Algemene bouwregels

De bouwgrenzen mogen in afwijking ter plaatse en de gebiedsbestemmingen en de overige bestemmingen in deze regels uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met de bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en/of bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het storten van puin en/of afvalstoffen;
- d. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- e. het kennelijk ten verkoop stallen en opslaan van bruikbare en niet aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten verkoop;

- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een evenement, een cross- en/of wedstrijdterrein voor voer- en vaartuigen, alsmede ten behoeve van de modelvliegsport;
- g. het gebruik van gronden, gebouwen en/of overkappingen waarbij een toename plaatsvindt van de bestaande ammoniakemissie als gevolg van een wijziging van dieraantallen, diersoorten en/of andere stalsystemen vanaf het betreffende agrarische bedrijf of de betreffende gronden;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zonnepanelen anders dan op daken van gebouwen of overkappingen;
- i. het gebruik van gronden en bouwwerken voor Bevi-/Brzo-bedrijven, tenzij ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - mijnbouwlocatie".

9.2 Afwijken van de gebruiksregels

9.2.1 Toename ammoniakemissie

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.1 onder h in die zin dat een toename van de bestaande ammoniakemissie wordt toegestaan, mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast om, in geval op vergunningenniveau toename van de bestaande ammoniakemissie is toegestaan, de strijdigheid tussen de vergunning en de planregels op te heffen;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijke en natuurlijke waarden van de gronden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.2.2 Afwijking zonnepanelen anders dan op daken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.1 onder i in die zin dat zonnepanelen anders dan op daken van gebouwen of overkappingen worden geplaatst, mits:

- a. de zonnepanelen uitsluitend op bouwpercelen binnen de daarvoor op de verbeelding opgenomen bestemmingsvlakken of binnen de bouwvlakken binnen de op de verbeelding aangeduide agrarische bedrijfskavels worden toegelaten;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte- en inhoudsmaten, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages;

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van deze regels:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen, gemaalgebouwtjes en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de goothoogte niet meer dan 3 m en de inhoud niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
- b. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen, paden en waterlopen, en ligging van bestemmings- en aanduidingsgrenzen en grenzen van bouwpercelen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen ter plaatse is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;

11.2 Voorwaarden voor afwijken

Toepassing van afwijkingsbevoegdheden in dit plan mag, in aanvulling op de bij de betreffende afwijkingsbevoegdheden vermelde eisen, alleen plaatsvinden voor zover:

- a. het in het plan beoogde stedenbouwkundig en landschappelijke beeld niet onevenredig worden aangetast;
- b. de in het gebied voorkomende waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. door middel van een inrichtingsplan wordt aangetoond dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie/ het Handboek Ontwikkelen met Ruimtelijke Kwaliteit (Provincie Noord-Holland);
- d. de effecten op het leefmilieu (verkeer, luchtkwaliteit, geluid, geur en gezondheid) zijn beoordeeld en de effecten geen onevenredige hinder of verslechtering betekenen van dat leefmilieu;

- e. is vastgesteld dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt.

11.3 Mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels in dit plan teneinde binnen woonhuizen en/of bijbehorende bouwwerken mogelijkheden voor mantelzorg, in de vorm van inwoning of een afhankelijke woonruimte, toe te staan, mits:

- a. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- b. de oppervlakte ten behoeve van de mantelzorg per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 70 m²;
- c. er voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel aanwezig is;
- d. er wordt voldaan aan de bouwtechnische eisen die gelden voor woningen;
- e. binnen drie maanden na beëindiging van de mantelzorg de inrichting van de onzelfstandige woonruimte ongeschikt is gemaakt voor bewoning.

Hoofdstuk 4 Overige regels

Artikel 12 Parkeren

Naast dit bestemmingsplan blijft het bestemmingsplan Parapluplan Parkeren Medemblik IDcode NL.IMRO.0420.Parapluplanparkeren-VA01, zoals vastgesteld door de raad op 19 september 2019, onverkort van kracht.

Hoofdstuk 5 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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 het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met ten hoogste 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 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, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

‘Regels van het Bestemmingsplan Grote Zomerdijk 4a Wognum’

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering <datum invullen>.