

Planregels

Bestemmingsplan De Perenlaan Zwaagdijk-West

25 april 2024

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	9
Artikel 3	Agrarisch	9
Artikel 4	Groen	18
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	19
Artikel 6	Water	20
Artikel 7	Wonen	21
Artikel 8	Waarde - Archeologie 3	24
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	26
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	26
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	26
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 12	Overige regels	28
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	29
Artikel 13	Overgangsrecht	29
Artikel 14	Slotregel	29

- Bijlage 1. Lijst met kleinschalige beroeps en bedrijfsmatige activiteiten
Bijlage 2. Specifieke toetsingscriteria ondergeschikte bedrijfstak of deeltijdfunctie

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan De Perenlaan Zwaagdijk-West met identificatienummer NL.IMRO.0420.BPZWWPerenlaan-ON01 van de gemeente Medemblik;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep, dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;

1.6 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw, geen bijbehorend bouwwerk en geen overkapping zijnde;

1.7 archeologisch deskundige:

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

1.8 archeologisch onderzoek:

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

1.9 archeologisch onderzoeksgebied:

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

1.10 archeologisch waardevol terrein:

een terrein waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;

1.11 bebouwing:

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

1.12 bestaand:

ten aanzien van de aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik: bestaand ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijbehorend bouwwerk:

een uitbreiding van een hoofdgebouw/bedrijfswoning dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd gebouw, of overkapping;

1.16 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;

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 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;

1.22 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.23 detailhandel:

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

1.24 dienstverlenend bedrijf/dienstverlenende instelling:

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.25 ecologische waarden:

de abiotisch en biotische waarden van een gebied;

1.26 erotisch getinte vermaaksindustrie:

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

1.27 gebouw:

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

1.28 gebruiksmogelijkheden:

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

1.29 geluidbelasting:

de geluidsbelasting vanwege het weg- of vliegverkeer, een industrieterrein en/of het spoorwegverkeer;

1.30 geluidsgevoelig object:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige objecten of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.31 gevoelig gebruik in de zin van spuitzonering:

deze gronden zijn mede aangewezen voor de bescherming van personen op nabijgelegen verblijfslocaties. Het gebruik van (synthetische-chemische) gewasbeschermingsmiddelen is op deze gronden niet toegestaan;

1.32 gestapelde woning:

een woning waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd, dan wel waaronder voorzieningen als winkel, kantoor, zijn gebouwd;

1.33 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.34 hoofdgebouw:

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

1.35 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, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.36 kap:

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

1.37 kampeermiddel:

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

1.38 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

de in de regels behorende bijlage 1 genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door haar beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.39 milieuaspecten:

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

1.40 natuurlijke waarden:

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

1.41 nutsvoorzieningen:

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

1.42 ondergronds:

beneden peil;

1.43 overkapping:

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

1.44 peil:

indien op het land wordt gebouwd:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.45 sociale veiligheid:

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

1.46 straat- en bebouwingsbeeld

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient gestreefd te worden naar het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen wordt bij bebouwing gestreefd naar:

- a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- b. een goede hoogte-/breedte-verhouding tussen de bebouwing onderling;

1.47 streefpeil:

het waterpeil zoals vastgelegd in het peilbesluit van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;

1.48 verkeersveiligheid:

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

1.49 voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.50 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.51 woonhuis:

een gebouw, dat één, niet gestapelde woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.52 woonsituatie:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelgrens.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch grondgebruik;
- b. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering met inbegrip van bollenbroeierijen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel agrarisch grondgebonden bedrijf';
- c. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse van een bouwperceel, al dan niet in combinatie met ruimte voor kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten;
- d. cultuurgrond;
- e. een 'milieuzone – spuitvrije zone';

met daaraan ondergeschikt:

- f. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. extensief dagrecreatief medegebruik;
- i. kleinschalige duurzame energiewinning;
- j. wegen en paden;
- k. sloten, vaarten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen;

met de daarbijbehorende:

- l. bedrijfsgebouwen en overkappingen;
- m. kassen;
- n. torensilos;
- o. schuurkassen ten behoeve van bollenbroeierijen;
- p. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten;
- q. gebouwen ten behoeve van het wonen met de daarbij behorende tuinen en erven;
- r. andere bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. er zullen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de onder 3.1 genoemde grondgebonden agrarische bedrijfsvoering worden gebouwd;

- b. de gebouwen en overkappingen zullen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd op de gronden die ter plaatse zijn voorzien van een bouwperceel;
- c. per agrarische bedrijfskavel mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde grondgebonden agrarische bedrijf e worden gebouwd;
- d. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bouwperceel bedragen, tenzij het gronden betreft;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', in welk geval geen bedrijfswoning is toegestaan;
- f. bedrijfsgebouwen en overkappingen zullen ten opzichte van de weg terugliggend van de bedrijfswoning worden gebouwd;
- g. bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning zullen tenminste 2,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- h. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

functie van een gebouw	maximale oppervlakte in m ²		goothoogte in m	dakhelling in °		bouwhoogte in m
	per gebouw	gezaamenlijk		min.	max.	
bedrijfsgebouw of overkapping	-	-	8,00	15	60	14,00
kassen	-	2.000	-	-	-	8,00
torensilo	85	-	-	-	-	20,00
schuurkassen	-	-	8,00	-	-	12,00
bijbehorend bouwwerk	bestaand	-	4,00	-	60	8,00
bedrijfswoning	150 m ²	-	7,00	30#	60#	12,00
bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	-	75	4,00	-	60	8,00
tunnelkassen, boogkassen en naar de aard daarmee gelijk te stellen kassen ten behoeve van de teeltondersteuning op het land*						
chalets	50	-	5,00	-	60	8,00

* tevens buiten de bouwpercelen toegestaan

dan wel een kap in de vorm van een mansardekap

3.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van overige andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. mest-, voeder- en sleufsilos, platen en mestbassins zullen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd op de gronden die ter plaatse zijn voorzien van een bouwperceel;
- b. de bouwhoogte van een mestsilo of een mestbassin bedraagt ten hoogste 5,00 m, exclusief afdekking;
- c. de bouwhoogte van sleufsilos zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- d. er zullen geen bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie of paardrijdbakken worden gebouwd,
- e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen de bouwpercelen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) of de bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2,00 m zal bedragen;

- f. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal binnen het bouwperceel ten hoogste 15,00 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal buiten het bouwperceel ten hoogste 5,00 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Nieuwbouw huisvesting werknemers

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a. in die zin dat gebouwen ten behoeve van de huisvesting van buitenlandse werknemers worden geplaatst, mits:

- a. de gebouwen noodzakelijk zijn voor de huisvesting van buitenlandse werknemers die werkzaam zijn op het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf, bollenbroeierijen of agrarische handelsbedrijf, waarbij voor ten hoogste vier maanden per jaar de huisvesting ook mag worden aangewend voor buitenlandse werknemers die werkzaam zijn op een ander agrarisch bedrijf of agrarisch handelsbedrijf;
- b. het aantal buitenlandse werknemers dat in de gebouwen wordt gehuisvest per agrarische bedrijfskavel ten hoogste 60 zal bedragen;
- c. minimaal 40% van de huisvestingsplekken wordt ingericht als eenpersoons slaapkamers;
- d. het aantal te huisvesten buitenlandse werknemers wordt afgestemd op de (tijdelijke) arbeidsbehoefte van het agrarische bedrijf, waarbij tevens getoetst wordt op het advies van de agrarische beoordelingscommissie;
- e. de gebouwen voor de huisvesting van buitenlandse werknemers binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen ten behoeve van de huisvesting per agrarische bedrijfskavel ten hoogste 400 m² zal bedragen;
- g. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 8,00 m zal bedragen;
- h. de onderlinge afstand tussen de gebouwen ten minste 5,00 m bedraagt;
- i. de toegang van een gebouw dient tot op 40,00 m te naderen zijn voor een brandweervoertuig;
- j. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- k. de huisvesting plaatsvindt op een afstand van ten minste 50 m ten opzichte van nabijgelegen woningen;
- l. met een erfinpassingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast, tenzij bestaande afschermdende beplanting hier voldoende in voorziet;
- ~~m. er voldoende parkeergelegenheid binnen de agrarische bedrijfskavel aanwezig is, waarbij wordt uitgegaan van 0,5 parkeerplaats per slaapplek;~~

- m. bij beëindiging van het agrarisch bedrijf of het agrarisch handelsbedrijf de huisvesting van de buitenlandse werknemers wordt beëindigd;
- n. de geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
- o. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4.2 Trekkershutten

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 sub a in die zin dat trekkershutten mogen worden gebouwd, mits:

- a. deze afwijkingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien een omgevingsvergunning is verleend waarbij het gebruik van trekkershutten ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie wordt toegestaan;
- b. het aantal trekkershutten ten hoogste 25 bedraagt.

3.4.3 Afwijkende bouwvormen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 sub h in die zin dat bedrijfsgebouwen worden gebouwd in de vorm van serrestallen of naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsgebouwen, mits:

- a. met een erfinrichtingsplan, indien nodig, wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;
- b. de dakhellingsregeling niet van toepassing is;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4.4 Afwijkende maatvoering bedrijfsgebouwen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 sub h in die zin dat de goothoogte van bedrijfsgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m.

3.4.5 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2. sub d 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 3.6.5 bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Milieuzone gewasbescherming

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruiken dan wel laten gebruiken dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het toepassen van (synthetische – chemische) gewasbeschermingsmiddelen ter plaatse van de aanduiding '**milieuzone – spuitvrije zone**'.

- b. gevoelig gebruik in de zin van spuitzonering, anders dan ten behoeve van regulier agrarisch gebruik, ter plaatse van de aanduiding '**milieuzone – spuitvrije zone**'.

3.5.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de plaatsing van een mestvergistingsinstallatie of een daarmee gelijk te stellen bouwwerk;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid, anders dan omschreven in lid 3.1;
- c. het opslaan van mest en/of overige landbouwproducten buiten het bouwvlak, met uitzondering van tijdelijke opslag (oogstperiode) van akkerbouwproducten;
- d. het opslaan van agrarische producten buiten het bouwvlak;
- e. het gebruik van de gronden ten behoeve van de permanente teelt van bloembollen;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden en horecadoeleinden, anders dan omschreven in lid 3.1;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan omschreven in lid 3.1;
- h. het splitsen van een bedrijfswoning zódanig dat er meer dan één woning ontstaat;
- i. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- j. het gebruik van bedrijfsgebouwen, tweede bedrijfswoningen en plattelandswoningen voor de huisvesting van buitenlandse werknemers;
- k. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak, tenzij de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardrijbak', in welk geval een paardrijbak is toegestaan uitsluitend ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden;
- l. het gebruik van bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken voor kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, zodanig dat:
 - 1. de omvang van de activiteit meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing (bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken) met een maximum van 50 m² bedraagt;
 - 2. er afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat in de omgeving;
 - 3. het gebruik nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
 - 4. er niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - 5. er detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van kleinschalige verkoop in verband met de beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten;
 - 6. de activiteit niet wordt uitgeoefend door de bewoner en/of de werknemers;
 - 7. opslag van goederen in het kader van de bedrijfsvoering plaatsvindt;
- m. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bewoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.
- n. het gebruik van kassen ten behoeve van caravanstalling;
- o. het gebruik van gronden ten behoeve van sierteelt, fruitteelt, bosbouw, houtteelt of overige opgaande meerjarige teeltvormen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - opgaande meerjarige teeltvormen'.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Ondergeschikte tak of deeltijdfunctie

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.5.2 sub b in die zin dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie in de vorm van de in Bijlage 2 opgenomen bedrijvigheid, mits:

- a. de gronden ter plaatse zijn voorzien van een bouwperceel;
- b. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c. niet meer dan 25% van de bedrijfsgebouwen wordt gebruikt ten behoeve van de ondergeschikte tweede tak of de deeltijdfunctie;
- d. er sprake is van een ligging aan een weg die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
- e. er voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel aanwezig is;
- f. alle activiteiten ten behoeve van de uitoefening van de toegelaten bedrijvigheid binnen de bebouwing wordt ondergebracht. Bij boerengolf en kleinschalig kamperen mogen eveneens de bijbehorende gronden worden gebruikt;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.6.2 Mestopslag buiten bouwvlak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.5.2 sub c in die zin dat gronden en bouwwerken buiten het bouwvlak worden gebruikt voor het opslaan van mest, mits:

- a. dit om bedrijfseconomische, ontsluitings- of milieuredenen, bijvoorbeeld vanwege de nabijheid van woningen, noodzakelijk is;
- b. de opslag van de mest direct aansluitend aan het bouwvlak plaatsvindt;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijk, natuurlijke en cultuurhistorische waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.6.3 Huisvesting buitenlandse werknemers in bedrijfsgebouwen en/of bedrijfswoning

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.5.2 onder j. in die zin dat bedrijfsgebouwen en/of tweede bedrijfswoning en/of plattelandswoning al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten worden gebruikt voor de huisvesting van buitenlandse werknemers, mits:

- a. per agrarische bedrijfskavel ten hoogste 60 huisvestingsplekken voor buitenlandse werknemers zijn toegestaan, waarvan maximaal 8 huisvestingsplekken in de tweede bedrijfswoning en/of plattelandswoning;
- b. de huisvesting uitsluitend wordt aangewend voor de huisvesting van buitenlandse werknemers die werkzaam zijn op het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf of agrarisch handelsbedrijf, waarbij voor ten hoogste vier maanden per jaar de huisvesting ook mag worden aangewend voor buitenlandse werknemers die werkzaam zijn op een ander agrarisch bedrijf of agrarisch handelsbedrijf;
- c. minimaal 40% van de huisvestingsplekken wordt ingericht als eenpersoons slaapkamers;
- d. het aantal te huisvesten buitenlandse werknemers wordt afgestemd op de (tijdelijke) arbeidsbehoefte van het agrarische bedrijf, waarbij tevens getoetst wordt op het advies van de agrarische beoordelingscommissie;

- 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. de huisvesting plaatsvindt op een afstand van ten minste 50 m ten opzichte van nabijgelegen woningen;
- ~~g. er voldoende parkeergelegenheid binnen de agrarische bedrijfskavel aanwezig is, waarbij wordt uitgegaan van 0,5 parkeerplaats per slaapplek;~~
- g. bij beëindiging van het agrarisch bedrijf of het agrarisch handelsbedrijf de huisvesting van de buitenlandse werknemers wordt beëindigd;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.6.4 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.5.1 onder k in die zin dat gronden 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 afstand van een paardrijbak tot de perceelgrens ten minste 5,00 m bedraagt;
- c. de oppervlakte van een paardrijbak ten hoogste 1.200 m² bedraagt;
- d. de verlichting objectgericht is, dit dient te worden aangetoond met een verlichtingsrapport;
- e. de bouwhoogte van een hek rondom een paardrijbak ten hoogste 1,50 m bedraagt;
- f. er vanwege de paardrijbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden;
- g. de afstand van de paardrijbak ten minste 30 m tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt;
- h. de paardrijbak binnen een afstand van ten hoogste 100 m tot de eigen woning wordt aangelegd.

3.6.5 Verkleinen spuitvrije zone

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.1 voor het toestaan van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen ten behoeve van de fruitteelt op een afstand van minder dan 50 meter tot de woonbestemming, mits door onderzoek is aangetoond dat een aanvaardbaar verblijfsklimaat voor de woningen is gegarandeerd.

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

3.7.1 Vergunningplicht

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

- a. het kappen en/of rooien van houtgewas, niet zijnde houtgewas deel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt, waaronder windsingels;
- b. het verharderen van agrarische perceels- en/of kavelontsluitingswegen buiten het bouwperceel, met een grotere breedte dan 4,00 m;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van het agrarisch gebruik buiten het bouwperceel, niet zijnde perceel- en/of kavelontsluitingswegen, met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- d. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik;

- e. het graven en/of dempen, verdiepen en/of verbreden van sloten, vaarten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

3.7.2 Uitzondering

Het in lid 3.7.1 vervatte verbod 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.

3.7.3 Toetsingscriteria

De in lid 3.7.1 genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het open landschap.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Vergroten bouwperceel

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan een bouwperceel grenzende gronden worden voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel agrarisch grondgebonden bedrijf' met inbegrip van een wijziging van het daarbinnen gelegen bouwvlak, mits:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak wordt vergroot tot ten hoogste 2,0 hectare;
- b. met een erfinrichtingsplan, indien nodig, wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;
- c. er zicht is op een langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting of extensivering / verbreding van de bedrijfsactiviteiten en de noodzakelijkheid van de bedrijfsuitbreiding is aangetoond;
- d. er binnen het bestaande bouwvlak geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, de aardkundige, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

3.8.2 Wijziging situering bouwperceel

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een ter plaatse aangegeven bouwperceel, bij gelijkblijvende oppervlakte, qua situering wordt gewijzigd, met inbegrip van een wijziging van het daarbinnen gelegen bouwvlak, mits:

- a. er een bedrijfstechnische noodzaak is om ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, logiesgebouwen voor buitenlandse werknemers of het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten, de situering van het bouwperceel/-vlak te wijzigen;
- b. met een erfinrichtingsplan, indien nodig, wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, de aardkundige, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.8.3 Wijziging tweede bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat daar waar ten hoogste één bedrijfswoning aanwezig is, ter plaatse de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede bedrijfswoning" wordt aangebracht, mits:

- a. sprake is van een bedrijfsomvang van ten minste 100 NGE aanwezig en de bedrijfswoning noodzakelijk is in verband met permanent toezicht en de continuïteit en duurzaamheid van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf;
- b. ter plaatse niet al sprake is van inwoning door een tweede huishouden;
- c. met een erfinrichtingsplan, indien nodig, wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;
- d. de tweede bedrijfswoning aan de wegzijde binnen het bouwvlak in de directe omgeving van de bedrijfsgebouwen wordt gesitueerd;
- e. geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- f. nog niet eerder bij het agrarisch bedrijf een tweede bedrijfswoning is gebouwd;
- g. de geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.8.4 Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch', uitsluitend voorzover ter plaatse voorzien van een bouwperceel, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 7 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de agrarische bedrijfskavel ter plaatse wordt verwijderd, waarbij onbebouwde als agrarische grond in gebruik zijnde delen van het bouwvlak bestemd blijven voor 'Agrarisch', zodat het bestemmingsvlak voor wonen kleiner kan zijn dan het bouwvlak;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de oppervlakte van bestaande bedrijfsbebouwing wordt verminderd tot ten hoogste 300 m², tenzij toepassing van deze bepaling onevenredige consequenties heeft;
- e. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.8.5 Verwijderen functieaanduidingen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de de functieaanduidingen worden verwijderd, mits de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. het in stand houden van een hekwerk met een winterdichte bladhoudende haag met een minimale hoogte van 1,80 m ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van groen – haag**';
- c. paden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. straten;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. sloten, bermen en beplanting;
- j. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende andere bouwwerken waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

4.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van oeverbeschoeiingen bedraagt ten hoogste 0,40 m, gemeten vanaf het streefpeil;
- b. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,50 m, gemeten vanaf het streefpeil. Deze hoogte geldt niet voor de bovenkant van brugdekken, deze bedraagt ten hoogste 2,20 m, gemeten vanaf het streefpeil.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, woonstraten;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. nutsvoorzieningen;
- g. tuinen en erven;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. laadpalen voor elektrische auto's;

met de daarbij behorende:

- j. andere bouwwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

5.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van oeverbeschoeiingen bedraagt ten hoogste 0,40 m, gemeten vanaf het streefpeil;
- b. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,50 m, gemeten vanaf het streefpeil. Deze hoogte geldt niet voor de bovenkant van brugdekken, deze bedraagt ten hoogste 2,20 m, gemeten vanaf het streefpeil.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. oevers, bermen en beplanting;
- c. groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. nutsvoorzieningen;
- e. wegen, straten en paden;
- f. kunstwerken, geen steigers zijnde;

met de daarbij behorende andere bouwwerken, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen en overkapping

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

6.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van oeverbeschoeiingen bedraagt ten hoogste 0,40 m, gemeten vanaf het streefpeil;
- b. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,50 m, gemeten vanaf het streefpeil. Deze hoogte geldt niet voor de bovenkant van brugdekken; deze bedraagt ten hoogste 2,20 m, gemeten vanaf het streefpeil.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt:

- het gebruik van gronden als ligplaats voor woonschepen of woonarken of casco's (caissons) die tot woonschip of woonark kunnen worden omgebouwd.

6.4 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van een goede waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken bij woonhuizen, al dan niet in combinatie met en in ondergeschikte mate ruimte voor ruimte voor kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbijbehorende:

- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. andere bouwwerken.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal woningen bedraagt ten hoogste één per bouwvlak dan wel het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- d. hoofdgebouwen dienen met de voorgevel in of richting de figuur 'gevellijn' te worden gesitueerd, voor zover deze binnen het bouwvlak aanwezig is;
- e. de goothoogte en de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal niet meer zijn dan op de verbeelding aangegeven;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stulp' mogen uitsluitend stolpwooningen als hoofdgebouw worden gebouwd;
- h. het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van woningen is uitsluitend toegestaan wanneer een goed woon- en/of leefklimaat voldoende is verzekerd en, voor zover van toepassing, is voldaan aan de vastgestelde hogere waarde voor geluid als gevolg van de geluidsbelasting vanwege wegverkeer.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij vrijstaande woningen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 2,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 60 m² per hoofdgebouw bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, en minus de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;
- d. de goothoogte van een vrijstaand of aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet hoger zijn dan de goothoogte van het hoofdgebouw waartegen wordt gebouwd, met een maximum van 3,50 m;
- e. de bouwhoogte van een aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,50 m bedragen;
- f. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m respectievelijk 6,00 m bedragen;
- g. de goot- en bouwhoogte van een overkapping zal ten hoogste 3,00 m respectievelijk 6,00 m;
- h. bij vrijstaande hoofdgebouwen worden bijbehorende bouwwerken op ten minste 1,00 m afstand van de erfgrans gebouwd.;
- i. in afwijking van het bepaalde in 7.2.2 a t/m c worden bij geschakelde woningen bijbehorende bouwwerken uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gerealiseerd.

7.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

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

7.3 Nadere eisen

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

7.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. het bepaalde in lid 7.2.2 sub a in die zin dat bijbehorende bouwwerken minder dan 2,00 m achter, c.q. vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. het bepaalde in lid 7.2.2 sub h in die zin dat bij vrijstaande hoofdgebouwen bijbehorende bouwwerken minder dan 1,00 m afstand van de erfgrans worden gebouwd.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van woonhuizen en bijbehorende bouwwerken voor kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- d. het gebruik van een woonhuis voor de huisvesting van buitenlandse werknemers.

7.5.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van het perceel met de bijbehorende bebouwing overeenkomstig de bestemming 'Wonen' is alleen mogelijk als ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van groen – haag**' overeenkomstig het bepaalde in 4.1 hekwerk met een winterdichte bladhoudende haag met een minimale hoogte van 1,80 meter wordt aangebracht en in stand wordt gehouden.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan - voor zover er sprake is van een woonhuis - met een omgevingsvergunning worden afgeweken van: het bepaalde in 7.5.1 sub b in die zin dat de gronden en bouwwerken, in combinatie met en ondergeschikt aan de woonfunctie, worden gebruikt ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mits:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30 % van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van woonhuizen op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
- b. de woonfunctie niet onevenredig wordt aangetast;
- c. het uiterlijk van het betreffende woonhuis niet wordt aangetast;
- d. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval de hoofdbewoner(s) van de woning. Ten behoeve van ondersteuning (o.a. administratie) mogen maximaal 2 personen in dienst zijn. De bedrijfstechnische of -economische noodzaak hiertoe moet worden aangetoond;
- e. het niet gaat om vormen van detailhandel en/of horeca;
- f. het parkeren op eigen erf plaatsvindt. Indien dit niet mogelijk is, mag de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de voorgenomen activiteit niet onevenredig toenemen;
- g. de verkeersdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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

8.2.2 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.

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

8.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen over een groter oppervlak dan 500 m²;
- b. het rooien of vellen van houtopstanden over een groter oppervlak dan 500 m²;
- c. de aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 500 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden met een groter oppervlak dan 500 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m;
- e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage over of met een groter oppervlak dan 500 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m;

- f. het in de grond brengen van voorwerpen over een groter oppervlak dan 500 m² op een grotere diepte dan 0,40 m;
- g. het verrichten van graafwerkzaamheden over een groter oppervlak dan 500 m² en dieper dan 0,40 m;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur over een groter oppervlak dan 500 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m.

8.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 8.3.1 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.

8.3.3 Toetsingscriteria

De in 8.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, mits:

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

8.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

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

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

HOOFDSTUK 3

ALGEMENE REGELS

Artikel 9 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

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

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

10.2 Afwijken van de gebruiksregels

10.2.1 Afwijking zonnepanelen anders dan op daken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.1 onder f in die zin dat zonnepanelen anders dan op daken van gebouwen of overkappingen worden geplaatst, mits:

- a. de zonnepanelen uitsluitend op bouwpercelen binnen de bestemming 'Wonen' worden toegelaten;
- b. de zonnepanelen uitsluitend voor het eigen gebruik worden opgericht;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

10.2.2 Huisvesting buitenlandse werknemers

- a. het bepaalde in lid 10.1 sub g. in die zin dat leegstaande gebouwen al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten worden gebruikt voor de huisvesting van buitenlandse werknemers, mits:
 1. het leegstaande gebouwen betreft die zich op locaties bevinden, waar reeds stedelijke functies zijn toegestaan;
 2. de leegstaande gebouwen na aanpassing voldoen aan de Woningwet;
 3. per perceel ten hoogste 60 buitenlandse werknemers worden gehuisvest;
 4. minimaal 40% van de huisvestingsplekken wordt ingericht als eenpersoons slaapkamers;
 5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 6. tevens wordt voldaan aan de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels (die zijn neergelegd in de 'Beleidsregels huisvesting buitenlandse buitenlandse werknemers gemeente Medemblik' van 18 november 2021, dan wel een opvolger daarvan);
 7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. het bepaalde ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten worden gebruikt voor de huisvesting van meer dan 60 buitenlandse werknemers, mits:
 1. per kern ten hoogste 300 huisvestingsplekken op een huisvestingslocatie voor buitenlandse werknemers zijn toegestaan, verspreid over ten hoogste twee huisvestingslocaties;
 2. minimaal 40% van de huisvestingsplekken wordt ingericht als eenpersoons slaapkamers;
 3. het aantal te huisvesten buitenlandse werknemers wordt afgestemd op de omvang en ligging van de bebouwing, de bereikbaarheid van de locatie, en de ligging ten opzichte van de voorzieningen;
 4. de huisvesting plaatsvindt op een afstand van ten minste 50 m ten opzichte van nabijgelegen woningen;
 5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

10.3 Ondergeschikte functie

Een ondergeschikte functie mag een omvang hebben van niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

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

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

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

Artikel 12 Overige regels

12.1 Verwijzing naar andere wettelijke regeling

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

12.2 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk of van gronden - al dan niet gecombineerd - , waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning, dan wel bij de beoordeling of het gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels (die zijn neergelegd in Nota parkeernormen Gemeente Medemblik 2021, dan wel de opvolger daarvan) bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

HOOFDSTUK 4 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 kan worden gebouwd 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 een 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 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning 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.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde 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 in het bepaalde 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.

13.3 Persoonsgebonden overgangsrecht gebruik

De bestaande eigenaar van perceel Wognum K 4219 en perceel Wognum K 4221 met de aanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone' mag in afwijking van het bepaalde van artikel 3.5.1. tot 1 november 2025 gewasbeschermingsmiddelen gebruiken tenzij voor die tijd de nabijgelegen woningen binnen een afstand van 50 meter van de zone in gebruik zijn genomen waarbij in dat geval vanaf dat moment geen gewasbeschermingsmiddelen meer mogen worden gebruikt.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'De Perenlaan Zwaagdijk-West', gemeente Medemblik