

# Langevliet 15, Callantsoog

**Regels**

Vastgesteld



**PROMMENZ**

# Langevliet 15, Callantsoog

## Regels



### Colofon

opdrachtgever Familie van den Berg

document 20194

versie 2.0

datum 20 februari 2024

Ontwerp 11 december 2023

NL.IMRO.0441.BPCALLANGEVLIET15-ON01

Vastgesteld 14 mei 2024

NL.IMRO.0441.BPCALLANGEVLIET15-VA01

auteur N.G. Bruijnooge, MSc

controle E. van IJzerloo, BSc

vrijgave G. Kalkman, BSc

## Overzichtskaart



**Figuur 1 |** Luchtfoto omgeving met Langevliet 15 binnen rode cirkel (Bron: Google Maps 2022)

# Inhoud

## 1 Inleiding

7

Artikel 1	Begrippen .....	1
1.1	plan .....	1
1.2	bestemmingsplan .....	1
1.3	de verbeelding .....	1
1.4	aanduiding .....	1
1.5	aanduidingsgrens .....	1
1.6	aanduidingsvlak .....	1
1.7	aanbouw .....	1
1.8	achtererfgebied .....	2
1.9	afhankelijke woonruimte .....	2
1.10	agrarisch aanverwant bedrijf .....	2
1.11	agrarisch bedrijf .....	2
1.12	agrarisch dienstverlenend bedrijf .....	2
1.13	agrarisch grondgebruik .....	2
1.14	archeologie .....	2
1.15	archeologisch deskundige .....	2
1.16	archeologisch onderzoek .....	2
1.17	archeologisch rapport .....	3
1.18	archeologische waarde .....	3
1.19	bebouwing .....	3
1.20	bed & breakfast .....	3
1.21	beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis .....	3
1.22	bestaand gebruik en/of bebouwing .....	3
1.23	bestaand .....	4
1.24	bestemmingsgrens .....	4
1.25	bestemmingsvlak .....	4
1.26	bijgebouw .....	4
1.27	bouwen .....	4
1.28	bouwgrens .....	4
1.29	bouwperceel .....	4
1.30	bouwperceelgrens .....	4
1.31	bouwvlak .....	4
1.32	bouwwerk .....	5
1.33	dak .....	5
1.34	deskundige .....	5
1.35	detailhandel .....	5
1.36	erf .....	5
1.37	erker .....	5
1.38	garagebox-berging .....	5
1.39	gebouw .....	5
1.40	hoofdgebouw .....	5
1.41	karakteristiek stolp .....	6
1.42	mantelzorg .....	6
1.43	overkapping .....	6
1.44	paardrijdbak/ paardenbak .....	6
1.45	pand .....	6
1.46	peil .....	6
1.47	permanente bewoning .....	6
1.48	prostitutie .....	7
1.49	recreatiewoning .....	7
1.50	seksinrichting .....	7
1.51	uitbouw .....	7

1.52	vast kampeermiddel.....	7
1.53	voorgevel.....	7
1.54	voorgevellijn.....	7
1.55	wonen.....	8
1.56	woning.....	8
1.57	woningsplitsing.....	8
1.58	woongebouw.....	8
1.59	woonhuis.....	8
1.60	zomerwoning.....	8
Artikel 2	Wijze van meten.....	9
2.1	De dakhelling.....	9
2.2	De goothoogte van een bouwwerk.....	9
2.3	De inhoud van een bouwwerk.....	9
2.4	De bouwhoogte van een bouwwerk.....	9
2.5	De oppervlakte van een bouwwerk.....	9
2.6	Overschrijding bouw- c.q. bestemmingsgrenzen.....	9

## **2 Bestemmingsregels** **10**

Artikel 3	Agrarisch.....	10
3.1	Bestemmingsomschrijving.....	10
3.2	Bouwregels.....	10
3.3	Nadere eisen.....	10
3.4	Specifieke gebruiksregels.....	11
Artikel 4	Wonen.....	12
4.1	Bestemmingsomschrijving.....	12
4.2	Bouwregels.....	12
4.2.1	Woningen.....	12
4.2.2	Bijbehorende bouwwerken.....	13
4.2.3	Bouwwerken, geen gebouw zijnde.....	13
4.3	Nadere eisen.....	13
4.4	Afwijken van de bouwregels.....	14
4.5	Specifieke gebruiksregels.....	14
4.6	Woningsplitsing en vorming van onzelfstandige woonruimte met, of zonder, bouwkundige aanpassing.....	15
Artikel 5	Waarde – Archeologie 6.....	17
5.1	Bestemmingsomschrijving.....	17
5.2	Bouwregels.....	17
5.2.1	Algemeen.....	17
5.2.2	Uitzondering.....	17
5.3	Afwijken van de bouwregels.....	17
5.4	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.....	18
5.4.1	Verbod.....	18
5.4.2	Uitzondering.....	19
5.4.3	Voorwaarden.....	19
5.5	Wijzigingsbevoegdheid.....	19

## **3 Algemene regels** **21**

Artikel 6	Anti-dubbeltelregel.....	21
Artikel 7	Algemene gebruiksregels.....	21
7.1	Beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis.....	21
7.2	Strijdig gebruik.....	21
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels.....	24
8.1	Milieuzone – spuitzone.....	24
8.2	Karakteristieke stolp.....	24
8.2.1	Algemeen.....	24

8.2.2	<i>Bouwregels</i> .....	24
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels.....	25
9.1	<i>Ondergeschikte afwijkingen</i> .....	25
9.2	<i>Mantelzorg</i> .....	26
9.3	<i>Groepsaccommodaties</i> .....	26
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels.....	28
10.1	<i>Inleiding</i> .....	28
10.2	<i>Archeologie</i> .....	28
10.2.1	<i>Archeologie bestemming verwijderen</i> .....	28
10.2.2	<i>Archeologie bestemming toevoegen</i> .....	28
10.3	<i>Relatie met andere regelgeving</i> .....	28
10.4	<i>Ruimte voor ruimte</i> .....	29
Artikel 11	Algemene bouwregels.....	29
11.1	<i>Bestaande maten</i> .....	29
11.2	<i>Bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken</i> .....	29
11.3	<i>Kelders</i> .....	29
11.4	<i>Maximale bouwhoogte van gebouwen</i> .....	30
Artikel 12	Overige regels .....	31
<b>4 Overgangs- en slotregels</b>		<b>32</b>
Artikel 13	Overgangsrecht.....	32
13.1	<i>Overgangsrecht bouwwerken</i> .....	32
13.1	<i>Overgangsrecht gebruik</i> .....	32
Artikel 14	Slotregel .....	33



## Inleiding

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

Het bestemmingsplan Buitengebied Zijpe;

1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPCALLANGEVLIET15-VA01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 *de verbeelding*

de verbeelding bestaande uit het blad, met het nummer NL.IMRO.0441.BPBGZIJPE-VA03, van het bestemmingsplan Buitengebied Zijpe met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aanduidingsvlak

een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens;

1.7 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het al dan niet in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

- 1.8 achtererfgebied  
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;
- 1.9 afhankelijke woonruimte  
woonruimte die een ruimtelijke eenheid vormt met de bestaande woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg is gevestigd;
- 1.10 agrarisch aanverwant bedrijf  
een bedrijf, dat in nauwe relatie staat tot het agrarisch bedrijf, waarvan de werkzaamheden in hoofdzaak bestaan uit het verlenen van diensten aan derden in de vorm van het houden van dieren en/of het telen en bewerken van gewassen;
- 1.11 agrarisch bedrijf  
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren;
- 1.12 agrarisch dienstverlenend bedrijf  
een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven;
- 1.13 agrarisch grondgebruik  
het telen van gewassen, niet in een volkstuin(complex), en/of het weiden van dieren;
- 1.14 *archeologie*  
de bestudering van menselijke geschiedenis door middel van de overblijfselen van materiële cultuur, de omgeving en van dierlijke resten;
- 1.15 *archeologisch deskundige*  
professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en/of te toetsen;
- 1.16 *archeologisch onderzoek*  
diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;



**1.17** *archeologisch rapport*

een in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden;

**1.18** *archeologische waarde*

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden;

**1.19** *bebouwing*

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

**1.20** *bed & breakfast*

een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie voor één of enkele nachten op basis van logies en ontbijt in het hoofd- of bijgebouw;

**1.21** *beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis*

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, genoemd in Bijlage 1, dan wel een naar de aard of invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen activiteit, die in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend op een zodanige wijze dat:

- a. het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt;
- b. de ruimtelijke uitwerking of uitstraling van die activiteit met de woonfunctie in overeenstemming is, waarbij:
  1. het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast;
  2. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
  3. het niet gaat om vormen van detailhandel en/of horeca, behoudens webwinkels en postorderbedrijven, mits er geen opslag van goederen is;
  4. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;

**1.22** *bestaand gebruik en/of bebouwing*

het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, krachtens een bouwvergunning en vrijstelling/ontheffing (vóór 1 oktober 2010) / omgevingsvergunning (ná 1 oktober 2010);

**1.23** *bestaand*

a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige bouwwerken, en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

1. bestaand ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan;

b. ten aanzien van het overige gebruik:

1. bestaand ten tijde van het van kracht worden van dit plan;

**1.24** *bestemmingsgrens*

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.25** *bestemmingsvlak*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.26** *bijgebouw*

een op zichzelf staand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw;

**1.27** *bouwen*

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

**1.28** *bouwgrens*

de grens van een bouwvlak;

**1.29** *bouwperceel*

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

**1.30** *bouwperceelgrens*

de 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, of een constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

**1.33** *dak*

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.34** *deskundige*

een door de burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen;

**1.35** *detailhandel*

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

**1.36** *erf*

het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

**1.37** *erker*

een uitbouw aan een woning, die zich bevindt aan de voor- of zijgevel of beide, van een woning en welke ondergeschikt is aan de hoofdbouwmassa;

**1.38** *garagebox-berging*

een ruimte bestemd voor de stalling van een auto of een ander voer- dan wel vaartuig en voor de niet-bedrijfsmatige opslag van goederen;

**1.39** *gebouw*

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

**1.40** *hoofdgebouw*

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

**1.41** *karakteristiek stolp*

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

**1.42** *mantelzorg*

het op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak;

**1.43** *overkapping*

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

**1.44** *paardrijdbak/paardenbak*

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

**1.45** *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;

**1.46** *peil*

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;
3. voor een zich op het strand bevindend gebouw: de bovenkant van de begane grondvloer van het gebouw;
4. voor een zich op het strand bevindend bouwwerk, geen gebouw zijnde: de voet van het betreffende bouwwerk;
5. indien op het water wordt gebouwd: het plaatselijk aan te houden waterpeil;

**1.47** *permanente bewoning*

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf. Dit in de vorm van het gebruik van een gebouw of ander onderkomen als woonruimte op een wijze, die ingevolge de bepalingen van de Wet

basisregistratie personen, noopt to inschrijving van de bewoner(s) in het bevolkingsregister van de gemeente waarin dat gebouw is gelegen, hetzij, indien betrokkene op meer dan een adres woont, het gebruik van het gebouw of ander onderkomen als verblijf waar betrokkene naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;

**1.48** *prostitutie*

het zich beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

**1.49** *recreatiewoning*

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

**1.50** *seksinrichting*

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

Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksinrichting, alsmede een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.51** *uitbouw*

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

**1.52** *vast kampeermiddel*

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

**1.53** *voorgevel*

de naar de weg (eventueel voetpad) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

**1.54** *voorgevellijn*

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

- 1.55 *wonen*  
het bewonen van een woning;
- 1.56 *woning*  
een complex van ruimten in één gebouw, krachtens zijn indeling en inhoud geschikt en uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden;
- 1.57 *woningsplitsing*  
het maken van meer dan 1 zelfstandige woning of appartement in een bestaande woning;
- 1.58 *woongebouw*  
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
- 1.59 *woonhuis*  
een gebouw dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
- 1.60 *zomerwoning*  
een gebouw hoofdzakelijk op het achtererfgebied van een (bedrijfs)woning dat uitsluitend is bestemd om voor één persoon/gezin of andere groep van personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders heeft/hebben, tot recreatieverblijf te dienen.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij de 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 overig bouwwerk 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 scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### *2.6 Overschrijding bouw- c.q. bestemmingsgrenzen*

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

# 2

## Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van akkerbouw- en tuinbouwbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die geen gebruik maken van chemische gewasbeschermingsmiddelen;
- b. het hobbymatig agrarisch gebruik;

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- g. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- h. waterlopen- en partijen.

#### 3.2 *Bouwregels*

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1,5 meter

#### 3.3 *Nadere eisen*



Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### *3.4 Specifieke gebruiksregels*

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 gebruiken of laten gebruiken ten behoeve van exploratie en exploitatie van diepe delfstoffen (met uitzondering van seismologisch onderzoek);
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van energieopwekking door middel van biomassavergisting;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van stalling van voertuigen, vaartuigen of kampeermiddelen en het opslaan van goederen en/of materialen van niet-agrarische herkomst in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van de onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte goederen en materialen;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van de onbebouwde gronden als motorcrossterrein;
- f. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor het houden van dieren op meer dan één bouwlaag;
- g. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor productiebos;
- h. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als kampeerterrein;

## Artikel 4 **Wonen**

### 4.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning, al dan niet in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- b. bed & breakfast, met dien verstande dat:
  1. de bed & breakfast functie zowel in het hoofdgebouw als in bijgebouwen toegestaan,
  2. gebruik als bed & breakfast is ondergeschikt aan de hoofdfunctie,
  3. de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bed and breakfastfunctie bedraagt niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de hoofdfunctie,
  4. een bed & breakfast mag maximaal 9 slaapplaatsen aanbieden.

Met de daarbij behorende:

- c. gebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- e. paardenbakken;
- f. groenvoorzieningen;
- g. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. water;
- j. tuinen, erven en terreinen.

### 4.2 *Bouwregels*

#### 4.2.1 *Woningen*

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. woningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 4 m en 11 m;
- d. de dakhelling van woningen mag niet meer dan 15 graden bedragen;

#### 4.2.2 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met uitzondering van erkers, mits wordt voldaan aan de volgende regels:
  1. de diepte van erkers mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
  2. de bouwhoogte van erkers mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning waaraan wordt gebouwd, met een maximum van 3 m of maximaal 0,30 m vanaf de bovenkant verdiepingsvloer;
  3. de totale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- b. de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.

#### 4.2.3 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn mag maximaal 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn mag maximaal 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

#### 4.3 *Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;

- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### *4.4 Afwijken van de bouwregels*

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

- a. 4.2.1 onder b en toestaan dat een hoofdgebouw in twee woningen wordt gesplitst, met dien verstande dat:
  - 1. de inhoud van een woning, na splitsing, minimaal 300 m<sup>3</sup> bedraagt;
  - 2. de overige regels van de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing blijven;
  - 3. de toename van de parkeerdruk door de splitsing van een hoofdgebouw op eigen erf dient te worden ondervangen;
- b. 4.2.1 onder d ten behoeve van een hogere goothoogte van woningen tot maximaal 6 m en/of een hogere bouwhoogte van woningen tot maximaal 11 m.

De onder a en b genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### *4.5 Specifieke gebruiksregels*

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 gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen voor permanente bewoning;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van woningen en bijgebouwen als recreatief nachtverblijf, met uitzondering van het toegestane gebruik voor bed & breakfast in bestaande woningen en bijgebouwen;

- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als kampeerterrein;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte goederen en materialen;
- e. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten dienste van de woonfunctie voor zelfstandige bewoning.

#### 4.6 *Woningsplitsing en vorming van onzelfstandige woonruimte met, of zonder, bouwkundige aanpassing*

- a. Het veranderen, vervangen of vergroten van een woning mag niet leiden tot:
  1. de vorming van een extra woning;
  2. de vorming van een extra onzelfstandige woonruimte.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder a.1 en woningsplitsing toestaan, mits;
  1. Het splitsen van een woning dient gerealiseerd te worden binnen de bestaande bebouwing;
  2. De woningen, nadat splitsing heeft plaatsgevonden, hebben elk een gebruiksoppervlakte van ten minste 35m<sup>2</sup>;
  3. De afwijking zoals bedoeld in dit artikel wordt slechts verleend indien in op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode;
  4. De woning die gerealiseerd wordt ten gevolge van de splitsing moet passen binnen het regionale woningbouwprogramma;
  5. Het bepaalde in het plan en toestaan van splitsen van woningen mag enkel plaatsvinden mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    - het straat- en bebouwingsbeeld;
    - de sociale veiligheid;
    - de verkeersveiligheid;
    - de woonsituatie:
- c. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder a.2 en een extra onzelfstandige woonruimte toestaan in een door de eigenaar bewoonde woning, mits;
  1. de toegevoegde onzelfstandige woonruimte dient gerealiseerd te worden binnen de bestaande bebouwing;

**20194 Langevliet 15, Callantsoog**

*Regels*

2. De toegevoegde onzelfstandige ruimte een gebruiksoppervlakte van ten minste 12m<sup>2</sup> heeft;
3. De afwijking zoals bedoeld in dit artikel wordt slechts verleend indien in op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode;
4. De woning die gerealiseerd wordt ten gevolge van de splitsing moet passen binnen het regionale woningbouwprogramma;
5. Het bepaalde in het plan en toestaan toevoegen van onzelfstandige ruimten mag enkel plaatsvinden mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de sociale veiligheid;
  - de verkeersveiligheid;
  - de woonsituatie.

## **Artikel 5 Waarde – Archeologie 6**

### *5.1 Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Waarde – Archeologie 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden;  
de overige bestemmingen die op basis van het plan aan de gronden zijn toegewezen.

### *5.2 Bouwregels*

#### *5.2.1 Algemeen*

In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemmingen mogen in of op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 10.000 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 10.000 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld;
- c. bouwwerken met een oppervlakte van 10.000 m<sup>2</sup> of minder;
- d. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld.

#### *5.2.2 Uitzondering*

Het in 5.2.1 bedoelde verbod is niet van toepassing indien kan worden aangetoond dat de gronden in het verleden dusdanig zijn geroerd dat geen archeologische waarden meer kunnen worden verwacht.

### *5.3 Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1, mits:

- a. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel:

- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten onevenredig kunnen worden verstoord:
  - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
  - 2. een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- d. Alvorens het bevoegd gezag de afwijking bij een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3 verleent, wordt om deskundig advies op het gebied van archeologie gevraagd.

#### *5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

##### *5.4.1 Verbod*

Het is verboden op of in de in lid 5.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde, uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- b. het rooien of vellen van houtopstanden;
- c. de aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 10.000 m<sup>2</sup> en op een grotere diepte dan 0,50 meter;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage;
- f. het in de grond brengen van voorwerpen op een grotere diepte dan 0,50 m en met een oppervlakte van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>;
- g. het verrichten van graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 m en met een oppervlakte van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.



#### 5.4.2 *Uitzondering*

De onder 5.4.1 bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist:

- a. voor werken en/of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
- b. voor werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning;
- c. voor werken waarbij geen grondroerende werkzaamheden groter dan 10.000 m<sup>2</sup> plaatsvinden, dan wel werken waarbij grondroerende werkzaamheden plaatsvinden groter dan 10.000 m<sup>2</sup> maar niet dieper dan 0,50 m;
- d. indien kan worden aangetoond dat de gronden in het verleden dusdanig zijn geroerd dat geen archeologische waarden meer kunnen worden verwacht.

#### 5.4.3 *Voorwaarden*

De onder 5.4.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien:

- a. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden onevenredig kunnen worden verstoord:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
  2. een verplichting de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- d. alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1 wordt verleend, wordt om deskundig advies op het gebied van archeologie gevraagd.

#### 5.5 *Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch

**20194 Langevliet 15, Callantsoog**

*Regels*

onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel indien op andere wijze kan worden aangetoond dat geen archeologische waarden meer aanwezig zijn.

# 3

## Algemene regels

### Artikel 6 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.

### Artikel 7 Algemene gebruiksregels

#### 7.1 *Beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis*

Een woning en/of bedrijfswoning en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebruikt voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis, mits:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende woningen en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen;
- b. het geen detailhandel of horeca betreft;
- c. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
- d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of bedrijf plaatsvindt;
- e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
- f. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter en/of agrarische karakter van de omgeving.

#### 7.2 *Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruiken of laten gebruiken als staan- of ligplaats voor onderkomens;

- b. het gebruiken of laten gebruiken als sport- of wedstrijdterreinen, parkeerterreinen, kampeer- of caravanterreinen, woonwagen- of andere kampen, dagcampings en lig- of speelweiden, met uitzondering van - voor zover toegestaan - een kleinschalige camping;
- c. het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan en het opgeslagen hebben van ongereede en onklare machines, voer-, vaar-, of vliegtuigen;
- d. het gebruiken of laten gebruiken als opslagplaats, dan wel stort- of bergplaats van al
- e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van standplaatsen voor kampeermiddelen. dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens indien en voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden; e. de opslag van bagger en grondspecie behoudens indien en voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de wettelijke onderhoudsplicht van naastgelegen waterpartijen;
- f. het gebruiken of laten gebruiken als volkstuin voorzover gronden niet zijn voorzien van de aanduiding "volkstuin";
- g. het gebruiken of laten gebruiken als ligplaats voor woonschepen;
- h. het gebruiken of laten gebruiken van gronden, bouwwerken en woonschepen ten behoeve van een seksinrichting;
- i. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor paardenbakken met uitzondering van paardenbakken gelegen ter plaatse van een agrarisch bouwvlak;
- j. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- k. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- l. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen als groepsaccommodatie;
- m. het gebruiken of laten gebruiken van vaste kampeermiddelen, recreatiewoningen en zomerwoningen voor permanente bewoning;

**20194 Langevliet 15, Callantsoog**

*Regels*

- n. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte.

## **Artikel 8 Algemene aanduidingsregels**

### *8.1 Milieuzone – spuitzone*

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – spuitzone' dienen tevens voor de bescherming van het woon- en leefmilieu in de aangrenzende gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies. Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het toepassen van chemische gewasbeschermingsmiddelen.

### *8.2 Karakteristieke stolp*

#### *8.2.1 Algemeen*

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'Karakteristieke stolp' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud van de karakteristieke en cultuurhistorische waardevolle bebouwing.

#### *8.2.2 Bouwregels*

voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'Karakteristieke stolp' gelden de volgende regels:

- a. het casco van de (stolp)boerderij en de gevels dienen behouden te blijven, hierbij is het wenselijk de constructie en de kap in stand te houden en te renoveren;
- b. inhoudend dat het metselwerk van de gevel zoveel als mogelijk behouden dient te worden, voor zover deze van 1965 zijn. Het gaat hier zowel om het behoud van het gevelbeeld als om het behoud van het materiaal;
- c. inboeten van metselwerk op vakkundige wijze en met daartoe geëigende materialen is het uitgangspunt. Gevels van na 1965 kunnen wel vervangen of opnieuw opgemetseld worden;
- d. het vierkant en de kapconstructie van de (stolp)boerderij dienen behouden te blijven en indien nodig herstelt te worden.

## **Artikel 9 Algemene afwijkingsregels**

### *9.1 Ondergeschikte afwijkingen*

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:

- a. de op de verbeelding aangeduide en/of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages (met uitzondering van de oppervlakte van gebouwen, bebouwing en bestemmingsvlakken) tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 15 m;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten ten behoeve van telecommunicatiedoeleinden worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 40 m;
- e. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van een betere ontsluiting van agrarische gronden en ten behoeve van fiets- en wandelpaden;
- f. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van (vaar)wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- g. het bepaalde in het plan en toestaan dat gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, openbaar vervoer, telecommunicatie, sanitaire voorzieningen, kunstwerken en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
  1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m<sup>3</sup> bedraagt;
  2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt;

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

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;

- d. de verkeersveiligheid;
- e. de archeologische en aardkundige waarden.

## 9.2 *Mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in artikel 7.2, onder a, ten behoeve van het gebruik van een bijgebouw bij een woning als afhankelijke woonruimte;
- b. de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken bij een woning, zoals opgenomen in hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, en extra bouwmogelijkheden bieden voor de bouw van een bijgebouw ten behoeve van mantelzorg;

mits:

1. de hulpbehoevende(n) aan wie zorg wordt geboden over een indicatie van een bevoegde arts dan wel instelling beschikt;
2. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt en, indien dit niet mogelijk is, de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van het gebruik voor mantelzorg niet onevenredig toeneemt;
3. er geen sprake is van een zelfstandige woning;
4. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen (als gevolg van verhuizing of overlijden) het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de woonvoorzieningen worden verwijderd;
5. de oppervlakte van een nieuw te bouwen bijgebouw, c.q. mantelzorgwoning ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt,
6. het bebouwingspercentage van het achtererf ten hoogste 75% bedraagt;
7. de bouwhoogte van een bijgebouw c.q. mantelzorgwoning niet meer dan 3,5 m bedraagt.

## 9.3 *Groepsaccommodaties*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2, onder b, ten behoeve van het gebruik van een gebouw als groepsaccommodatie, met dien verstande dat:

- a. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden;



- b. de nieuwe functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische en overige bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet onevenredig beperkt;
- c. de activiteit landschappelijk goed is ingepast;
- d. de oppervlakte van de ruimten die voor de groepsaccommodatie worden gebruikt ten hoogste 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e. de groepsaccommodatie gesitueerd moet zijn in het hoofdgebouw, of een bestaand daarmee functioneel samenhangend bijgebouw: nieuwbouw ten behoeve van de groepsaccommodatie is niet toegestaan;
- f. ten behoeve van de groepsaccommodatie uitsluitend gedeelde sanitaire voorzieningen en gedeelde kookgelegenheid aanwezig mogen zijn.

## **Artikel 10 Algemene wijzigingsregels**

### *10.1 Inleiding*

De in dit artikel genoemde wijzigingen kunnen uitsluitend worden toegestaan als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

### *10.2 Archeologie*

#### *10.2.1 Archeologie bestemming verwijderen*

Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4', 'Waarde - Archeologie 5' of 'Waarde - Archeologie 6', wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

#### *10.2.2 Archeologie bestemming toevoegen*

Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4', 'Waarde - Archeologie 5' of 'Waarde - Archeologie 6' wordt toegevoegd, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

### *10.3 Relatie met andere regelgeving*

Burgemeester en wethouders kunnen bestemmingsregels wijzigen in die zin dat de in het bestemmingsplan opgenomen verwijzingen naar wetten, verordeningen, circulaire, publicaties, instanties en dergelijke worden geactualiseerd; de wijziging wordt uitsluitend toegepast indien het handhaven van de in de regels opgenomen redactie tot onduidelijkheden en/of onjuistheden leidt; een eventueel bij de actualisering op te nemen verwijzing naar de aangepaste wetten, verordeningen, circulaire, publicaties en instanties wordt alleen opgenomen indien deze aanpassingen geen inhoudelijke beleidswijzigingen betreffen.

#### 10.4 *Ruimte voor ruimte*

Burgemeester en wethouders kunnen agrarische bestemmingen wijzigen ten behoeve van de bouw van nieuwe woningen ter compensatie van storende bebouwing of functies, met dien verstande dat:

1. de provinciale uitvoeringsregeling Ruimte voor ruimte moet worden gevolgd;
2. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de bestemmingsregels van de bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen' van overeenkomstige toepassing zijn.

## **Artikel 11 Algemene bouwregels**

#### 11.1 *Bestaande maten*

Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematens afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:

- a. bestaande maten, die meer bedragen dan in de bouwregels is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. bestaande maten, die minder bedragen dan in de bouwregels is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.

#### 11.2 *Bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken*

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, alsmede erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- dan wel bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

#### 11.3 *Kelders*

Onder woningen en daarbij behorende aan- en uitbouwen mogen kelders worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de kelder loodrecht onder de woning en/of daarbij behorende aan- en uitbouwen wordt gebouwd;
- b. de maximale diepte van de kelder, gemeten vanaf de onderkant van de begane grond, 4 meter bedraagt.

*11.4 Maximale bouwhoogte van gebouwen*

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen, worden plaatselijke verhogingen zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, buiten beschouwing gelaten, mits:

- de oppervlakte per plaatselijke verhoging niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte van de verhogingen ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
- de verhoging leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

## **Artikel 12 Overige regels**

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling, dan geldt deze wet, algemene maatregel van bestuur, verordening, richtlijn of andere (wettelijke) regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

# 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 gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot.
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 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;
- d. Het eerste lid is voorts 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 de daarvoor geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van die beheersverordening.

#### 13.1 *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 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.

**20194 Langevliet 15, Callantsoog**

*Regels*

- 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;
- e. Het eerste lid is voorts niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met de daarvoor geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van die beheersverordening.

## **Artikel 14 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

“Regels van het bestemmingsplan 'Langevliet 15, Callantsoog' van de gemeente Schagen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 14 mei 2024



**PROMMENZ**

Harmenkaag 11  
1741 LA SCHAGEN  
0224 - 299346

[info@prommenz.nl](mailto:info@prommenz.nl)  
[www.prommenz.nl](http://www.prommenz.nl)