

# Regels

Als onderdeel van wijzigingsplan 'Moorsmeer 29A en 32 te Warmenhuizen'

7 februari 2022

# Colofon

## Regels wijziging bestemmingsplan

**Projectnummer:** EX.20.1306

**Versie:** 2

**Datum:** 7 februari 2022

### Opdrachtgever

Ruijter C.J. & C.N.J. Ruijter-Wonderen van C.E.

Moorsmeer 32

1749 DL Warmenhuizen

### Locatie

Moorsmeer 29A te Warmenhuizen

### Opdrachtnemer:

Agrifirm NWE B.V.

Noordeinde 31

7941 AS Meppel

Postbus 1033

7940 KA Meppel

### Projectleider

Ir. E. Wind

T: 06 55 74 15 92

E: [e.wind@agrifirm.com](mailto:e.wind@agrifirm.com)

### Uitvoering

K. Bruggink

T: 06 10 25 54 96

E: [k.bruggink@agrifirm.com](mailto:k.bruggink@agrifirm.com)

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVONDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN AGRIFIRM NWE B.V.

## Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels .....	4
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels .....	9
Hoofdstuk 3 Algemene regels.....	23
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels .....	25

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. Plan

het wijzigingsplan 'Moorsmeer 29A en 32' met identificatienummer NL.IMRO.0441.WPLGHMoorsmeer-ON01 van de gemeente Schagen;

2. Verbeelding

de plankaart met daarop aangegeven het plangebied en de bestemmingen, met het nummer NL.IMRO.0441.WPLGHMoorsmeer-ON01 van het bestemmingsplan 'Moorsmeer 29A en 32' van de gemeente Schagen;

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;

4. Agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

5. Archeologisch onderzoek

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

6. Archeologische waarden

waarden die verband houden met het zich in de bodem bevinden van voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen, die wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische betekenis van algemeen belang zijn;

7. Bebouwing

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

8. Bebouwingspercentage

een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel dan wel bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

9. Bedrijfsgebouw

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

10. Bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bestemd voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is, tevens wordt verstaan onder bedrijfswoning stolpen ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – stomp" en stolpvormige woningen voor zover van toepassing;

11. Bestaand

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 dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning (vóór 1 oktober 2010)/omgevingsvergunning voor het bouwen (ná 1 oktober 2010);

12. Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

13. Bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

14. 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;

15. Bouwperceel

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

16. Bouwvlak

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

17. 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;

18. Dagrecreatie

verblijf buitenshuis voor recreatieve doeleinden zonder dat er een overnachting elders mee gepaard gaat;

19. Dagrecreatief medegebruik

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

20. Delfstoffen

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

21. 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;

22. Gebouw

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

23. Grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

een agrarisch bedrijf, waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond;

#### 24. Hoofdgebouw

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

#### 25. Kampeermiddel

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

#### 26. Kas

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

#### 27. Kleinschalig kamperen

kamperen in de vorm van recreatief medegebruik op gronden met een andere hoofdfunctie;

#### 28. 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;

#### 29. Nevenactiviteiten

activiteit die uitsluitend uitgeoefend kan worden naast een feitelijk aanwezige hoofdfunctie en binnen bestaande bebouwing, en wat betreft vloeroppervlak en inkomensvorming ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;

#### 30. Niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf, waarbij hoofdzakelijk geen gebruik wordt gemaakt van open grond;

#### 31. Ondergeschikte horeca

horeca-activiteiten, waarvoor een drank- en horecaverunning niet noodzakelijk is, die aan te merken zijn als rechtstreeks voortvloeiend uit de bedrijfsactiviteiten van een nevenactiviteit en daaraan in bedrijfseconomisch en ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn;

#### 32. Overkapping

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omsloten;

#### 33. 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;

#### 34. Peil

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

c. indien op het water wordt gebouwd:

- het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

#### 35. Permanente bewoning

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

#### 36. Productiegerichte paardenhouderij

grondgebonden paardenhouderij die is gericht op het fokken van paarden, het bieden van leefruimte aan paarden en/of het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, zoals een paardenmelkerij of een daarmee gelijk te stellen bedrijfsvorm, eventueel in combinatie met (en daaraan ondergeschikte) trainingsfaciliteiten ten behoeve van de eigen gefokte paarden;

#### 37. Relatie

ter plaatse van de aanduiding 'relatie' wordt de verbinding aangegeven tussen twee of meer afzonderlijk begrensde bouwvlakken of bestemmingsvlakken, inclusief de daaraan toegekende aanduidingen waarmee die bouwvlakken of bestemmingsvlakken één vlak vormen;

#### 38. Silo

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

#### 39. Teeltondersteunende voorzieningen

voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
- verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringen onkruidbestrijding, effectief omgaan met water).

Voorbeelden van teeltondersteunende voorzieningen zijn: aardbeiteelttafels, afdekfolies, antiworteldoek, boomteelthekken, hagelnetten, insectengaas, plastic tunnels, ondersteunende kas, schaduwhallen en vraatnetten;

#### 40. Uitbouw

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

#### 41. Volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met de omvang een halve tot één volledige arbeidskracht, die het bedrijf als hoofdberoep uitoefent, waarvan de ontwikkeling tot volwaardig agrarisch bedrijf binnen een afzienbare termijn een reëel perspectief is;

#### 42. Voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

#### 43. Woning

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

#### 44. Zorgvoorziening

voorzieningen ten behoeve van het geven van zorg, niet zijnde mantelzorg.

Waar in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de wettelijke regelingen, zoals die luiden op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. de dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

b. 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;

c. de inhoud van een bouwwerk:

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

d. 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;

e. 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;

f. de hoogte van een windturbine:

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

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



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Enkelbestemming Agrarisch met waarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van volwaardige agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, met dien verstande dat uitsluitend de eerste bouwlaag mag worden gebruikt voor het houden van dieren;
- het bedrijfswonen, al dan niet in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- productiegerichte paardenhouderijen;
- behoud en versterking van aanwezige cultuurhistorische waarden in de vorm van waardevolle bestaande verkavelingspatronen;
- per bouwvlak mag slechts 1 agrarisch bedrijf worden gebouwd,

En tevens voor:

- paardenbakken;
- dagrecreatief medegebruik;
- nevenactiviteiten, met dien verstande dat:
  - de oppervlakte van de nevenactiviteit binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan is weergegeven in de volgende tabel en wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden:

Functies	Toegestane oppervlakte aan bebouwing binnen het	Voorwaarden
Zorgvoorzieningen ten behoeve van dagbesteding	150 m <sup>2</sup>	-
Zorgvoorzieningen ten behoeve van 24-uurszorg	300 m <sup>2</sup>	-
Kinderopvang	150 m <sup>2</sup>	-
Educatie	150 m <sup>2</sup>	Het aantal bezoekers mag niet meer bedragen dan 7.500 per jaar.
Dagrecreatie	150 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"><li>De functie is tevens toegestaan op gronden grenzend aan het bouwvlak, met dien verstande dat bebouwing buiten het bouwvlak niet is toegestaan.</li><li>Het aantal bezoekers mag niet meer bedragen dan 15.000 per jaar.</li></ul>
Productie (be- en verwerking) van streekproducten	250 m <sup>2</sup>	Enkel op het eigen agrarisch bedrijf geproduceerde producten zijn toegestaan.
Verkoop van streekproducten	100 m <sup>2</sup>	-
Agrarisch natuurbeheer	150 m <sup>2</sup>	De functie is tevens toegestaan op gronden grenzend aan het bouwvlak, met dien verstande dat bebouwing buiten het bouwvlak niet is toegestaan.
Agrarisch landschapsbeheer	150 m <sup>2</sup>	De functie is tevens toegestaan op gronden grenzend aan het bouwvlak, met dien verstande dat bebouwing buiten het bouwvlak niet is toegestaan.
viskwekerij	150 m <sup>2</sup>	-

met de daarbij behorende:

- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- g. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- h. dagrecreatieve voorzieningen, uitsluitend in de vorm van parkeer-, en picknickvoorzieningen, visplaatsen, aanlegplaatsen en naar de aard daarmee gelijk te stellen kleinschalige voorzieningen;
- i. waterlopen- en partijen.

### 3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, ten behoeve van de uitoefening van agrarische bedrijven gelden de volgende regels:
  - 1. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
  - 2. per bouwvlak of door de aanduiding 'relatie' met elkaar verbonden bouwvlakken mag slechts voor 1 agrarisch bedrijf worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - 3. bedrijfsgebouwen dienen ten minste 5 m achter (het verlengde van) de achtergevel van een bedrijfswoning te worden gebouwd, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
  - 4. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 10 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
  - 5. de dakhelling dient ten minste 15° te bedragen, met uitzondering van 30% van de bedrijfsgebouwen, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt.
- b. Voor het bouwen van bedrijfswoningen ten behoeve van de uitoefening van agrarische bedrijven gelden de volgende regels:
  - 1. bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
  - 2. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan 1 bedragen;
  - 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarische met waarden – deeltijdbedrijf' is geen bedrijfswoning toegestaan, met uitzondering van bestaande bedrijfswoningen;
  - 4. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 8 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van stolpvormige woningen niet meer mag bedragen dan 11,5 m;
  - 5. de dakhelling mag niet minder bedragen dan 30°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
  - 6. de oppervlakte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 225 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
  - 7. de breedte van de voorgevel van de bedrijfswoningen, met uitzondering van stolpvormige woningen, mag niet meer bedragen dan 15 m, dan wel de bestaande breedte indien deze meer bedraagt;
  - 8. de afstand van de gevel van een bedrijfswoning tot de bestemming 'Verkeer' mag niet minder bedragen dan 4 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt.
- c. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van de woonfunctie van de bedrijfswoning gelden de volgende regels:
  - 1. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
  - 2. de totale gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, mag niet meer bedragen dan 300 m<sup>2</sup>, dan wel de

bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt, met dien verstande dat de totale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan de oppervlakte van de bedrijfswoning.

- d. In afwijking van het bepaalde in sub a gelden voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en de waterhuishouding de volgende regels:
1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
  2. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>.
- e. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan:
    - 15 m ten behoeve van torensilo's;
    - 4 m ten behoeve van mestsilo's;
    - 3 m ten behoeve van sleufsilo's;
    - 6 m ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  2. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de situering van een paardenbak is toegestaan onder voorwaarde dat:
    - de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 1200 m<sup>2</sup>;
    - de paardenbak niet verder mag strekken dan 100 meter, berekend vanaf de achterzijde van het hoofdgebouw;
    - de paardenbak is gelegen achter het hoofdgebouw, gezien vanaf de openbare weg, aansluitend aan het bouw- en/of bestemmingsvlakvlak waarop het hoofdgebouw is gesitueerd;
    - de bouwhoogte van de terreinafscheiding mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
    - de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
    - de paardenbak moet worden gerealiseerd op een minimale afstand van 30 m tot de woning van een derde;
  3. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
  4. toren-, mest- en sleufsilo's zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van bestaande, toren-, mest- en sleufsilo's buiten het bouwvlak;

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 3.2, sub a, onder 3 ten behoeve van een afwijkende situering van gebouwen ten opzichte van de bedrijfswoning;
- b. lid 3.2, sub a, onder 4 voor een hogere goothoogte, met dien verstande dat de goothoogte niet meer dan 8 m mag bedragen;
- c. lid 3.2, sub a, onder 4 voor een hogere bouwhoogte, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 14 m mag bedragen;
- d. lid 3.2, sub a, onder 5, voor een dakhelling van minder dan 15°, met dien verstande dat niet het gehele dak plat mag worden afgedekt;
- e. lid 3.2, sub b, onder 2 en toestaan dat een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd, mits is aangetoond dat de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor het toezicht;
- f. lid 3.2, sub b, onder 4, voor een hogere goot- en bouwhoogte, met dien verstande dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6,5 m en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m;
- g. lid 3.2, sub b, onder 5, voor een dakhelling van minder dan 30°, met dien verstande dat niet het gehele dak plat mag worden afgedekt;

- h. lid 3.2, sub c, onder 2, voor een grotere oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen in de vorm van een stolp ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – stolp' en stolpvormige woningen, met dien verstande dat de totale gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 120 m<sup>2</sup>;
- i. lid 3.2, sub c, onder 2, voor een tijdelijk grotere oppervlakte van niet meer dan 60 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen, ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:
  1. de afwijking uitsluitend van toepassing is in combinatie met een omgevingsvergunning voor gebruik zoals bedoeld in lid 3.5, sub e;
  2. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen (als gevolg van verhuizing of overlijden) de bebouwing die als woonvoorzieningen wordt gebruikt, en niet passend is binnen de regels van de bestemming, van het perceel wordt verwijderd;
- j. lid 3.2, sub e, onder 1 ten behoeve van de bouw van silo's tot een bouwhoogte van niet meer dan 25 m;
- k. lid 3.2, sub e, onder 2 ten behoeve van een andere situering van de paardenbak, onder de aanvullende voorwaarden dat:
  1. bij een afwijkende situering de paardenbak landschappelijk wordt ingepast, inclusief de ligging van de paardenbak ten opzichte van de eigen erfbebouwing;
  2. voor een paardenbak die aan de weg is gelegen streekeigen beplanting aan de voorzijde wordt aangebracht;
- l. lid 3.2, sub e, onder 2 ten behoeve van de aanleg van een paardenbak anders dan voor het in lid 3.1 genoemde gebruik, onder de aanvullende voorwaarden dat:
  1. de paardenbak landschappelijk wordt ingepast, inclusief de ligging van de paardenbak ten opzichte van de bedrijfsbebouwing;
  2. voor een paardenbak die aan de weg is gelegen streekeigen beplanting aan de voorzijde wordt aangebracht;
- m. lid 3.2, sub e, onder 3 ten behoeve van de bouw van teeltondersteunende voorzieningen tot een bouwhoogte van niet meer dan 3 m;
- n. lid 3.2, sub e, onder 4 ten behoeve van de bouw van mestsilos buiten het bouwvlak, tot een bouwhoogte van niet meer dan 4 m en tot een inhoud van niet meer dan 3.000 m<sup>3</sup> per bedrijf, met dien verstande dat:
  1. de bouw van een mestsilo buiten het bouwvlak noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering;
  2. een mestsilo uitsluitend bij een volwaardig agrarisch bedrijf buiten het bouwvlak mag worden gebouwd;
  3. bij de afweging of er sprake is van een onevenredige aantasting van het landschaps- en bebouwingsbeeld de beeldkwaliteitseisen worden betrokken zoals die zijn geformuleerd in het Beeldkwaliteitsplan Landelijk gebied Harenkarspel;
- o. lid 3.2, sub e, onder 4 ten behoeve van de bouw van sleufsilos buiten het bouwvlak, met een gezamenlijk oppervlak van niet meer dan 750 m<sup>2</sup>, mits de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt, met dien verstande dat:
  1. de bouw van een sleufsilo buiten het bouwvlak noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering;
  2. een sleufsilo uitsluitend bij een volwaardig agrarisch bedrijf buiten het bouwvlak mag worden gebouwd;
  3. bij de afweging of er sprake is van een onevenredige aantasting van het landschaps- en bebouwingsbeeld de beeldkwaliteitseisen worden betrokken zoals die zijn geformuleerd in het Beeldkwaliteitsplan Landelijk gebied Harenkarspel.

De genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik en/of inrichten ten behoeve van exploratie en exploitatie van diepe delfstoffen (met uitzondering van seismologisch onderzoek);
- b. bodembewerkingen in de vorm van bezanden, omzetten en omspuiten;
- c. het gebruik van gronden ten behoeve van energieopwekking door middel van biomassavergisting;
- d. het gebruik 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;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van mestopslag buiten het bouwvlak, met uitzondering van de bestaande mestopslag;
- f. het gebruik van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voor de huisvesting van seizoenarbeiders, met uitzondering van de bestaande huisvestingen;
- g. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten dienste van de woonfunctie voor zelfstandige bewoning;
- h. het gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalig kamperen op gronden anders dan ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- i. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van ondergeschikte horeca ten behoeve van nevenactiviteiten;
- j. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van nevenactiviteiten in de vorm van verkoop van streekproducten buiten het bouwvlak;
- k. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van een grotere oppervlakte aan nevenactiviteiten dan is weergegeven in lid 3.1 sub c;
- l. het gebruik van gebouwen voor het houden van dieren op meer dan één bouwlaag;
- m. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-grond-gebonden agrarische bedrijfsvoering, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' en met dien verstande dat het aantal dierplaatsen dat is opgenomen in de milieuvergunning van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf niet mag worden uitgebreid;
- n. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van dagrecreatie, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie', met dien verstande dat:
  1. de dagrecreatieve activiteiten ondergeschikt dienen te blijven aan de agrarische hoofdactiviteit;
  2. maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwvlak ten behoeve van dagrecreatieve activiteiten mag worden gebruikt;
  3. parkeren op eigen erf dient plaats te vinden
- o. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, zodanig dat de beroeps c.q. bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat deze oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;

- p. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, voor het houden van dieren anders dan op de eerste bouwlaag.

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4, sub c en toestaan dat een biomassavergistingsinstallatie wordt toegestaan, met dien verstande dat een dergelijke omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend wanneer:
1. dit niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van landschappelijke waarden waarbij wordt voldaan aan de beeldkwaliteitseisen welke zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan;
  2. de aanvraag betrekking heeft op de realisering van een dergelijke installatie ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering;
  3. de aanvraag betrekking heeft op ten hoogste 1 vergister en 1 na-vergister per agrarisch bedrijf;
  4. de aanvraag betrekking heeft op vergisters met een maximale diameter van 32 m en een maximale bouwhoogte van 8 m.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4, sub d ten behoeve van het gebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (met uitzondering van kassen) voor een inpandige stalling van voertuigen, vaartuigen of kampeermiddelen en het opslaan van goederen en/of materialen van niet-agrarische herkomst.
- c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4, sub e ten behoeve van mestopslag buiten het bouwvlak met een omvang van 3.000 m<sup>3</sup>.
- d. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4, sub f voor het gebruik van bedrijfsgebouwen voor de huisvesting van seizoenarbeiders, met dien verstande dat:
1. de huisvesting uitsluitend mag plaatsvinden als nevenfunctie van een volwaardig en als zodanig bestemd bedrijf;
  2. ten behoeve van de huisvesting van agrarische seizoenarbeiders uitsluitend overeenkomstig de bestaande bouwregels van deze bestemming mag worden gebouwd;
  3. de huisvesting uitsluitend mag plaatsvinden binnen het bestaande bouwvlak indien een conform deze bestemming door de eigenaar of bedrijfsleider in gebruik zijnde agrarische bedrijfswoning in het bouwvlak aanwezig is;
  4. de huisvesting ruimte biedt voor maximaal 25 seizoenarbeiders per bedrijf;
  5. een seizoenarbeider maximaal 6 maanden achtereen in de huisvesting mag verblijven;
  6. de huisvesting uitsluitend mag plaatsvinden indien ten minste 5 m<sup>2</sup> verblijfsplaats per seizoenarbeider wordt gerealiseerd;
  7. de huisvesting uitsluitend mag plaatsvinden indien de seizoenarbeiders noodzakelijk zijn voor het bedrijf waartoe de bedrijfsgebouwen behoren;
  8. het parkeren ten behoeve van het huisvesten van agrarische seizoenarbeiders op eigen terrein dient plaats te vinden binnen het bestaande agrarische bouwvlak, waarbij ten minste 1 parkeerplek per agrarische seizoenarbeider aanwezig moet zijn;
  9. de huisvesting uitsluitend mag plaatsvinden indien de huisvesting landschappelijk wordt ingepast;
  10. de huisvesting uitsluitend mag plaatsvinden indien een nachtregister wordt bijgehouden;
  11. de huisvesting uitsluitend mag plaatsvinden, indien wordt voldaan aan het bepaalde in het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de Algemene Plaatselijke Verordening;

12. indien de huisvesting wordt gestaakt, de getroffen voorzieningen worden verwijderd en het pand wordt gebruikt voor agrarische doeleinden.
- e. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4, sub g en toestaan dat bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg, mits:
1. de hulpbehoevende(n) aan wie zorg wordt geboden daartoe over een indicatie van een bevoegde arts dan wel instelling beschikt;
  2. het karakter van het betreffende gebouw niet onevenredig wordt aangetast;
  3. 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;
  4. er geen sprake is van een zelfstandige woning;
  5. 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.
- f. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4, sub h ten behoeve van kleinschalig kamperen op gronden anders dan ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein', met dien verstande dat:
1. kleinschalig kamperen uitsluitend mag plaatsvinden als nevenfunctie van een volwaardig en als zodanig bestemd agrarisch bedrijf;
  2. kleinschalig kamperen uitsluitend mag plaatsvinden binnen het bouwvlak;
  3. het aantal kampeerplaatsen niet meer mag bedragen dan 25;
  4. de afstand tot overige verblijfsrecreatieve voorzieningen niet minder mag bedragen dan 100 m;
  5. de afstand tot woningen niet minder mag bedragen dan 50 m;
  6. kleinschalig kamperen uitsluitend mag plaatsvinden in de periode van 15 maart tot 31 oktober;
  7. indien binnen een agrarisch bouwvlak een kleinschalig kampeerterrein in of in de directe omgeving van een EHS-gebied, ecologische verbindingzone en/of weidevogelleefgebied wordt opgericht, dan wel wordt uitgebreid, dienen de door de uitbreiding of vestiging verloren natuurwaarden ten minste in de verhouding 1:1 te worden gecompenseerd;
  8. kleinschalig kamperen niet mag leiden tot een onaanvaardbare aantasting van landschappelijke waarden waarbij wordt voldaan aan de beeldkwaliteitseisen welke zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan Landelijk gebied Harenkarspel.
- g. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4, sub i ten behoeve van het toestaan van onderschikte horeca bij de nevenactiviteiten zoals die zijn genoemd in lid 3.1, onder c.
- h. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4, sub j ten behoeve van de nevenactiviteit in de vorm van de verkoop van streekproducten buiten het bouwvlak, met dien verstande dat hiervoor geen bouwwerken mogen worden gebouwd.
- i. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4, sub k ten behoeve van het gebruik van de gronden en gebouwen voor een grotere oppervlakte aan nevenactiviteiten dan is weergegeven in lid 3.1 sub c.

De genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;

- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid.

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

- Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - het aanbrengen van opgaande beplanting;
  - het afgraven, ophogen en/of egaliseren van gronden;
  - het aanleggen van voet- en fietspaden;
  - het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen;
  - het aanleggen van kavelpaden en andere verhardingen met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>.
- Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waardevolle verkaveling' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - het dempen of (ver)graven van sloten en andere waterlopen.
- De onder sub a en b bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
  - het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
  - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van inwerking treden van het plan;
  - mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning.
- De onder sub a en b bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt ten aanzien van cultuurhistorisch waardevolle verkavelingspatronen.

### 3.7 Wijzigingsbevoegdheden

- Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming in die zin wijzigen dat het bouwvlak als bedoeld in lid 3.2, sub a, onder 1 wordt vergroot tot een gezamenlijke totale oppervlakte van ten hoogste 2 hectare met dien verstande dat:
  - de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarische met waarden – deeltijdbedrijf' dan wel ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
  - aan wijziging van de bestemming uitsluitend wordt meegewerkt indien de bedrijfseconomische noodzaak daartoe wordt aangetoond middels een bedrijfsplan;
  - aan wijziging van de bestemming uitsluitend wordt meegewerkt wanneer een beplantingsplan wordt aangeleverd, waarin de vergroting van het bouwperceel landschappelijk wordt ingepast;
  - bij de afweging of er sprake is van een onevenredige aantasting van het landschaps- en bebouwingsbeeld de beeldkwaliteitseisen worden betrokken zoals die zijn geformuleerd in het Beeldkwaliteitsplan Landelijk gebied Harenkarspel.
- Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming in die zin wijzigen dat de vorm van het bouwvlak kan worden veranderd, zonder dat de oppervlakte van het bouwvlak wordt vergroot.
- Burgemeester en Wethouder kunnen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigen ten behoeve van de vestiging van volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven, door aanwijzing van een nieuw bouwvlak van maximaal 1 ha met dien verstande dat:



1. getoetst wordt aan het beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk welke is vastgesteld op 30 juni 2009;
  2. aan wijziging van de bestemming uitsluitend wordt meegewerkt indien de bedrijfseconomische noodzaak daartoe wordt aangetoond middels een bedrijfsplan;
  3. de in lid 3.2 opgenomen bouwregels van toepassing zijn.
- d. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigen in de bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer' en/of 'Wonen' met dien verstande dat:
1. de wijziging uitsluitend betrekking kan hebben op de voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven. De overige gronden worden bestemd met bestemming 'Agrarisch met waarden' (artikel 3) zonder bouwvlak;
  2. de wijziging uitsluitend mag plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;
  3. monumentale, cultuurhistorische en karakteristieke bebouwing behouden blijft;
  4. er ten hoogste 1 woning is toegestaan, met dien verstande dat er plaats is van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – stolp' ten hoogste 2 woningen zijn toegestaan;
  5. voor het overige na toepassing van de wijziging de bestemmingsregels van artikel 13('Tuin'), artikel 14('Verkeer') en artikel 17('Wonen') van overeenkomstige toepassing zijn.
- e. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigen ten behoeve van kleinschalige dag- en verblijfsrecreatie, met dien verstande dat:
1. de wijziging uitsluitend betrekking heeft op de voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven;
  2. de wijziging uitsluitend mag plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;
  3. monumentale, cultuurhistorische en karakteristieke bebouwing behouden blijft;
  4. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
  5. buitenopslag niet is toegestaan;
  6. de bedrijvigheid geen onevenredige verkeersaantrekkende werking mag hebben;
  7. de functies worden uitgeoefend in de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
  8. er niet meer dan 6 verblijfsrecreatieve eenheden per voormalig agrarisch bedrijf gerealiseerd mogen worden;
  9. permanente bewoning van de verblijfsrecreatieve eenheden niet is toegestaan.
- f. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigen in de bestemmingen 'Bedrijf', 'Maatschappelijk' of 'Sport – Manege' ten behoeve van de functies kleinschalige bedrijvigheid, alsmede zorgfuncties, maneges en paardenpensions met dien verstande dat:
1. de wijziging uitsluitend betrekking heeft op de voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven;
  2. de wijziging uitsluitend plaatsvindt bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;
  3. monumentale, cultuurhistorische en karakteristieke bebouwing behouden blijft;
  4. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
  5. buitenopslag niet is toegestaan;
  6. de bedrijvigheid geen onevenredige verkeersaantrekkende werking mag hebben;
  7. de oppervlakte aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die ten behoeve van de bedrijfsfunctie mag worden gebruikt ten hoogste 650 m<sup>2</sup> mag bedragen;

8. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend kan worden toegepast ten behoeve van bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 in bijlage 2 opgenomen 'Staat van bedrijven' dan wel bedrijven welke niet zijn genoemd, mits deze bedrijven naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, al dan niet onder nader te stellen voorwaarden, voor wat betreft geur, stof, gevaar en geluid kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven die wel zijn genoemd;
9. voor het overige na toepassing van de wijziging de bestemmingsregels van artikel 4 ('Bedrijf'), artikel 7 ('Maatschappelijk') en artikel 12 ('Sport-Manege') van overeenkomstige toepassing zijn.

De onder a tot en met i genoemde wijzigingen kunnen uitsluitend worden toegepast, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

## Artikel 4 Enkelbestemming Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- b. een paardenbak;
- c. het hobbymatig houden van dieren;

met de daarbij behorende:

- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- g. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- h. waterlopen en -partijen.

### 4.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

1. het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 1, dan wel het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
2. de oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 225 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
3. de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw, met uitzondering van stolpvormige woningen, mag niet meer bedragen dan 15 m dan wel de bestaande breedte indien deze meer bedraagt;
4. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 8 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van stolpvormige woningen niet meer mag bedragen dan 11,5 m;
5. de dakhelling mag niet minder bedragen dan 30°, dan wel ten minste het bestaande aantal graden indien dit minder is;

6. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 15% van de kavelbreedte, met dien verstande dat de minimale afstand niet minder mag bedragen dan 4 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
7. de afstand van een hoofdgebouw tot de bestemming 'Verkeer' mag niet minder bedragen dan 4 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt. b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
  1. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op ten minste 4 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met dien verstande dat op de gronden ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – woning uitgesloten' geen aan- en uitbouwen mogen worden gebouwd;
  2. de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing, met inbegrip van het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 300 m<sup>2</sup> dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt, met dien verstande dat:
    - het bebouwingspercentage op een bouwperceel niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel mag bedragen;
    - de totale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
  3. de afstand van bijgebouwen tot het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 35 m, dan wel de bestaande afstand indien deze meer bedragen;
  4. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.

#### 4.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 4.2, sub a, onder 4 voor een hogere goothoogte, met dien verstande dat de goothoogte niet meer dan 6,5 m mag bedragen;
- b. lid 4.2, sub a, onder 5, voor een dakhelling van minder dan 30°, met dien verstande dat niet het gehele dak plat mag worden afgedekt;
- c. lid 4.2, sub c, onder 2, voor een tijdelijk grotere oppervlakte van niet meer dan 60 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen, ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:
  1. de afwijking uitsluitend van toepassing is in combinatie met een omgevingsvergunning voor gebruik zoals bedoeld in lid 14.6;
  2. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen (als gevolg van verhuizing of overlijden) de bebouwing die als woonvoorzieningen wordt gebruikt, en niet passend is binnen de regels van de bestemming, van het perceel wordt verwijderd.

De genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

#### 4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten dienste van de woonfunctie voor zelfstandige bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, zodanig dat de beroeps c.q. bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat deze oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
- c. het gebruik van gronden, bouwwerken en vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van inpandige stalling van voertuigen, vaartuigen of kampeermiddelen en het opslaan van goederen en/of materialen van derden;
- d. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatie.

#### 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4, sub a en toestaan dat bijgebouwen en overkappingen bij een woning worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg, mits:
  1. de hulpbehoevende(n) aan wie zorg wordt geboden daartoe over een indicatie van een bevoegde arts dan wel instelling beschikt;
  2. het karakter van het betreffende gebouw niet onevenredig wordt aangetast;
  3. 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;
  4. er geen sprake is van een zelfstandige woning;
  5. 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.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4, sub c ten behoeve van het gebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (met uitzondering van kassen) voor een inpandige stalling van voertuigen, vaartuigen of kampeermiddelen en het opslaan van goederen en/of materialen van derden.

De genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

## Artikel 5 Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

### 5.2 Bouwregels

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 met een oppervlakte van 10.000 m<sup>2</sup> of minder.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2, 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 omgevingsvergunning wordt verleend door het bevoegd gezag deskundig advies op het gebied van archeologie is gevraagd.

### 5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden

#### 5.4.1 Vergunningsplicht

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

- 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>;
- 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 aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### 5.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 5.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

welke het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;

- a. welke reeds in uitvoering zijn ten tijde van het inwerkingtreden van het plan;
- b. welke plaats vinden in of op gronden ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- c. waarbij geen grondroerende werken en/of werkzaamheden groter dan 10.000 m<sup>2</sup> plaatsvinden;
- d. welke plaatsvinden in of op gronden waar uit archeologisch onderzoek, uitgevoerd door een deskundige op het gebied van archeologie, is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

#### 5.4.3 Voorwaarden

De in lid 5.4.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend, indien: is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;

is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;

de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig kunnen worden verstoord:

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;

een verplichting de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;

alvorens omgevingsvergunning wordt verleend door het bevoegd gezag deskundig advies op het gebied van archeologie is gevraagd.

### 5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde – Archeologie 5' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

### Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik als opslag-, stort- of bewaarplaats al dan niet ter verkoop van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke functie onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gericht beheer van de gronden, dan wel past binnen de toegelaten bedrijfsvoering;
- b. het plaatsen en/of het gebruik van stacaravans en zeecontainers.

### Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

#### 8.1 Zaadveredelingsconcentratiegebied

Ter plaatse van de aanduiding 'zaadveredelingsconcentratiegebied' gelden ten behoeve van agrarische bedrijven binnen het bouwvlak de volgende aanvullende regels:

- a. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'zaadveredelingsconcentratiegebied' mag geen nieuwvestiging van zaadveredelingsbedrijven plaatsvinden. Bestaande zaadveredelingsbedrijven zijn toegestaan.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en toestaan dat nieuwe zaadveredelingsbedrijven worden gevestigd, mits de zaadveredelingsbedrijven worden gevestigd in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak.

### Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de op de verbeelding aangeduide en/of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages (met uitzondering van 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 het beloop of profiel van wegen en rotondes of de aansluiting van wegen onderling of het beloop van vaarwegen in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 15 m;
- e. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten ten behoeve van telecommunicatiedoeleinden worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 40 m;
- f. het bepaalde in het plan en toestaan dat wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, toiletgebouwtjes, en naar de aard daaraan gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
  - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m<sup>3</sup> bedraagt;
  - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 15 m bedraagt.

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

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

### Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen:

- a. ten behoeve van een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolgemaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen en bouwwerken van openbaar nut mogen worden gebouwd tot een maximum inhoud van 400 m<sup>3</sup> en een maximum bouwhoogte van 4 m;
- b. in die zin dat de in het bestemmingsplan opgenomen verwijzingen naar wetten, verordeningen, circulaire, publicaties, instanties en dergelijke wordt 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;
- c. ten behoeve van de bouw van nieuwe woningen ter compensatie van storende bebouwing of functies (ruimte voor ruimte regeling), met dien verstande dat:
  1. het bebouwd oppervlak van het betreffende perceel moet verminderen door een netto afname van de bebouwing;
  2. de herstructurering van de te saneren locatie, inclusief de sloop van de bebouwing als genoemd in sub 1, zeker moeten zijn gesteld;
  3. er niet meer woningen mogen worden gebouwd dan noodzakelijk is om de sloop van de in sub 1 bedoelde bebouwing of functies, te realiseren;
  4. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de bestemmingsregels van artikel 13 ('Tuin'), artikel 14 ('Verkeer') en artikel 17 ('Wonen') van overeenkomstige toepassing zijn;
  5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    - het landschaps- en bebouwingsbeeld;
    - de milieusituatie;
    - het uitzicht van woningen;
    - de verkeersveiligheid;



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen geschiedt binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het afwijken van het bepaalde in sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

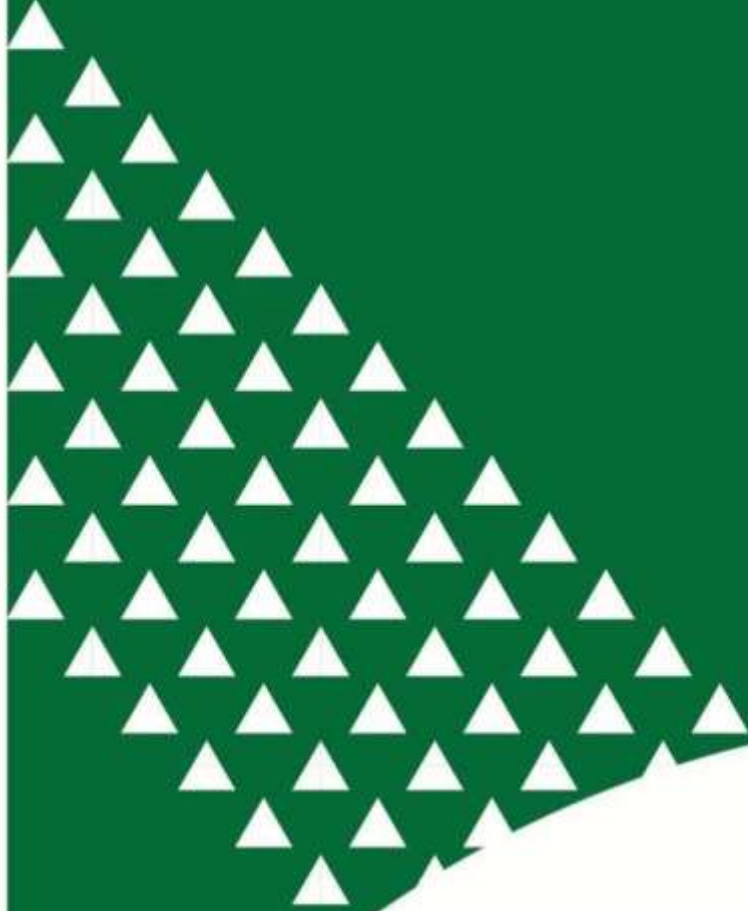
#### 11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het inwerkingtreding van dit plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Moorsmeer 29A en 32 te Warmenhuizen'



Agrifirm Group BV  
Landgoed Jaan 20, 7325 AW Apeldoorn, Nederland  
Postbus 20000, 7302 HA Apeldoorn, Nederland

T 088 488 10 00  
F 088 488 18 00

[info@agrifirm.com](mailto:info@agrifirm.com)  
[www.agrifirm.com](http://www.agrifirm.com)

