

bestemmingsplan “Weelweg 15 Waarland”

Regels

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2 mei 2017

Plan identificatie: NL.IMRO.0441.BPWLDWeelweg15-VA01

Auteur: planNL

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
1.1 plan	5
1.2 het bestemmingsplan	5
1.3 aanbouw	5
1.4 aanduiding	5
1.5 aanduidingsgrens	5
1.6 archeologisch deskundige	5
1.7 archeologisch onderzoek	5
1.8 archeologische waarden	5
1.9 bebouwing	5
1.10 bebouwingspercentage	5
1.11 bedrijfsgebouw	5
1.12 bedrijfswoning	5
1.13 beperkt kwetsbaar object	6
1.14 beroeps- c.q. bedrijfsoppervlakte	6
1.15 beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis	6
1.16 bestaand	6
1.17 bestemmingsgrens	6
1.18 bestemmingsvlak	6
1.19 bijgebouw	6
1.20 bouwen	6
1.21 bouwgrens	6
1.22 bouwperceel	6
1.23 bouwperceelgrens	6
1.24 bouwvlak	6
1.25 bouwwerk	7
1.26 erker	7
1.27 gebouw	7
1.28 geluidsgevoelig object	7
1.29 geluidzoneringsplichtige inrichting	7
1.30 hoofdgebouw	7
1.31 kwetsbaar object	7
1.32 mantelzorg	7
1.33 overkapping	7
1.34 peil	7
1.35 risicovolle inrichting	7
1.36 seksinrichting	7
1.37 uitbouw	8
1.38 voorgevel	8
1.39 woning	8
1.40 pallethandel	8
Artikel 2 Wijze van meten	8
2.1 de dakhelling	8
2.2 de goothoogte van een bouwwerk	8
2.3 de inhoud van een bouwwerk	8
2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk	8
2.5 de oppervlakte van een bouwwerk	8
2.6 de hoogte van een windturbine	8
2 Bestemmingsregels	9

Artikel 3 Agrarisch met waarden.....	9
3.1 Bestemmingsomschrijving.....	9
3.2 Bouwregels	11
Artikel 4 Bedrijf.....	21
4.1 Bestemmingsomschrijving.....	21
4.2 Bouwregels	21
4.3 Afwijken van de bouwregels	22
4.4 Specifieke gebruiksregels	23
4.5 Afwijken van de gebruiksregels.....	23
4.6 Wijzigingsbevoegdheid.....	24
Artikel 5 Waarde - Archeologie 3	25
5.1 Bestemmingsomschrijving.....	25
5.2 Bouwregels	25
5.3 Afwijken van de bouwregels	25
5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	25
5.4.1 Vergunningsplicht.....	25
5.4.2 Uitzondering	26
5.4.3 Voorwaarden.....	26
5.5 Wijzigingsbevoegdheid.....	26
Artikel 6 Waarde - Archeologie 4	26
6.1 Bestemmingsomschrijving.....	26
6.2 Bouwregels	27
6.3 Afwijken van de bouwregels	27
6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	27
6.4.1 Vergunningplicht	27
6.4.2 Uitzondering	27
6.4.3 Voorwaarden.....	28
6.5 Wijzigingsbevoegdheid.....	28
3 Algemene regels	29
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel.....	29
Artikel 8 Algemene gebruiksregels.....	29
8.1 Parkeren	29
8.2 Uitzonderingen.....	29
8.3 Strijdig gebruik.....	29
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels.....	30
4 Overgangs- en slotregels	32
Artikel 11 Overgangsrecht.....	32
11.1 Overgangsrecht bouwwerken	32
11.2 Overgangsrecht gebruik	32
Artikel 12 Slotregel	32

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Weelweg 15 Waarland, van de Gemeente Schagen;

1.2 het bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPWLDWeelweg15-VA01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanbouw

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

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 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;

1.7 archeologisch onderzoek

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

1.8 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;

1.9 bebouwing

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

1.10 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;

1.11 bedrijfsgebouw

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

1.12 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 – stolp" en stolpvormige woningen voor zover van toepassing;

1.13 beperkt kwetsbaar object

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

1.14 beroeps- c.q. bedrijfsoppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;

1.15 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:
 - het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast;
 - het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 - het niet gaat om vormen van detailhandel en/of horeca;
 - er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;

1.16 bestaand

het 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);

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijgebouw

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

1.20 bouwen

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

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak

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

1.25 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.26 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;

1.27 gebouw

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

1.28 geluidsgevoelig object

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

1.29 geluidzoneringsplichtige inrichting

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

1.30 hoofdgebouw

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

1.31 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;

1.32 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;

1.33 overkapping

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

1.34 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);

1.35 risicovolle inrichting

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

1.36 seksinrichting

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

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.37 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;

1.38 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;

1.39 woning

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

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.

1.40 pallethandel

bedrijf gericht op de handel in en opslag, vervaardiging/repairatie en distributie van pallets;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een 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 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.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. 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;
- b. het bedrijfswonen, al dan niet in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. productiegerichte paardenhouderijen;
- d. behoud en versterking van aanwezige cultuurhistorische waarden in de vorm van waardevolle bestaande verkavelingspatronen,

en tevens voor:

- e. gebruiksgerichte paardenhouderijen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – gebruiksgerichte paardenhouderij';
- f. niet-grondgebonden agrarische bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- g. glastuinbouwbedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- h. grondgebonden agrarische deeltijdbedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarische met waarden - deeltijdbedrijf';
- i. viskwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'viskwekerij';
- j. speelvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening';
- k. modelvliegterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'modelvliegtuigbaan';
- l. ijsbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan';
- m. volkstuin, uitsluitend ter plaatse van aanduiding 'volkstuin';
- n. zomermelkstallen, schuilhutten en opslagloodsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – veldschuur';
- o. kleinschalig kamperen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- p. dagrecreatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie';
- q. windturbines, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'windturbine';
- r. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- s. paardenbakken;
- t. dagrecreatief medegebruik;
- u. behoud en/of versterking van de cultuurhistorische waarde van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – stolp';
- v. nevenactiviteiten, met dien verstande dat:
 1. nevenactiviteiten niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarische met waarden - deeltijdbedrijf';
 2. 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 bouwvlak	Voorwaarden
Zorgvoorzieningen ten	150 m ²	-

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

- w. wonen, anders dan ten behoeve van een volwaardig agrarische bedrijf, in een voormalige agrarische bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – plattelandswoning',

met de daarbij behorende:

- x. groenvoorzieningen;
- y. openbare nutsvoorzieningen;
- z. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- aa. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- bb. dagrecreatieve voorzieningen, uitsluitend in de vorm van parkeer-, en picknickvoorzieningen, visplaatsen, aanlegplaatsen en naar de aard daarmee gelijk te stellen kleinschalige voorzieningen;
- cc. 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:
 - op de percelen aan de Surmerhuizerweg 25 te Eenigenburg en Breelandsweg 14 te Sint Maarten gebouwen ten behoeve van één bedrijf mogen worden gebouwd;
 - ter plaatse van de aanduiding 'relatie' aan de Rijperweg 19 te Sint Maarten en Rijperweg 42 te Sint Maarten voor wat betreft de woning aan de Rijperweg 42 te Sint Maarten sprake is van een (voormalige) tweede agrarische bedrijfswoning behorende bij het perceel Rijperweg 19 te Sint Maarten;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' mag de oppervlakte van de bebouwing niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;
 4. 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;
 5. 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;
 6. 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 kassen ten behoeve van de uitoefening van agrarische bedrijven gelden aanvullend op het bepaalde in sub a de volgende regels:
 1. de oppervlakte teeltondersteunend glas mag niet meer bedragen dan 2.000 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
 2. de oppervlakte van kassen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' mag niet meer bedragen dan 2 ha, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
 3. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 5 m en 7 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.
- c. 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 per bedrijf niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
 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 m², 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.

- d. In afwijking van het bepaalde in sub a en sub b gelden voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – stolp' de volgende regels:
1. voor wat betreft de stolp mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van onderhoud, herstel en inwendige verbouwing waarbij de goothoogte, bouwhoogte, dakvorm en dakhelling overeenkomstig de bestaande situatie gehandhaafd dient te blijven;
 2. gebouwen, anders dan de stolp, dienen op ten minste 10 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de stolp te worden gebouwd en op een afstand van ten minste 5 m tot de overige gevels van de stolp.
- e. 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 m², 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.
- f. In afwijking van het bepaalde in sub a gelden ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan' de volgende regels:
1. per ijsbaan mag één gebouw worden gebouwd;
 2. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m;
 3. de oppervlakte van het gebouw mag niet meer bedragen dan 60 m²;
 4. een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt alleen verleend indien de situering van het gebouw niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de landschappelijke openheid van het gebied en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet worden gehinderd of beperkt;
 5. tijdelijke bouwwerken ten behoeve van de ijsbaan zijn toegestaan;
- g. In afwijking van het bepaalde in sub a gelden ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' de volgende regels:
1. per tuinkavel mag één gebouw worden gebouwd;
 2. de bouwhoogte en de oppervlakte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 2,4 m en 15 m², dan wel de bestaande bouwhoogte en oppervlakte indien deze meer bedragen;
 3. de oppervlakte van de tuinkavel mag niet minder dan 150 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze minder bedraagt.
- h. 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 m².
- i. In afwijking van het bepaalde in sub a geldt voor het bouwen van zomermelkstallen, schuilhutten en opslagloodsen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - veldschuur' de volgende regel:
- de oppervlakte, goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte, goot- en bouwhoogte.
- j. 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 m²;
 - de paardenbak niet verder mag strekken dan 100 meter, berekend vanaf de achterzijde van het hoofdgebouw;
 - de paardenbak is gelegen achter het hoofdgebouw, bezien 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;
 5. in afwijking van het bepaalde in sub 3 mag ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' ten hoogste 1 windturbine dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal windturbines' met een maximale hoogte van 60 m worden gebouwd.
- k. Voor de bouwpercelen op de adressen:
1. Groenvelderweg 13, Dirkshorn;
 2. Woudmeerweg 25, Dirkshorn;
 3. Valkkogerweg 48, Sint Maarten;
 4. Stroet 13, Sint Maarten;
 5. Stroet 115, Sint Maarten;
 6. Rijperweg 16a, Sint Maarten;
 7. Groeneveldsdijk 22A, Sint Maarten;
 8. Breelandsweg 7-11, Sint Maarten;
 9. Kerkstraat 79, Waarland;
 10. Burchtweg 2, Warmenhuizen;
 11. Diepsmeerweg 49, Warmenhuizen,

geldt dat uitsluitend een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken kan worden verleend wanneer de landschappelijke inpassing, zoals weergegeven in de bij de plantoelichting opgenomen beeldkwaliteitsplannen is gerealiseerd, dan wel dat de realisatie van de landschappelijke inpassing krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning voldoende is verzekerd.

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 het vergroten van de bestaande oppervlakte aan bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' tot een maximum van 15%, met dien verstande dat:
 1. dit noodzakelijk is vanwege eisen voor volksgezondheid, milieu en dierenwelzijn;

2. het aantal dierplaatsen, zoals opgenomen in de milieuvergunning, niet toeneemt;
3. de vergroting plaats dient te vinden binnen het bouwvlak;
- b. lid 3.2, sub a, onder 4 ten behoeve van een afwijkende situering van gebouwen ten opzichte van de bedrijfswoning;
- c. lid 3.2, sub a, onder 5 voor een hogere goothoogte, met dien verstande dat de goothoogte niet meer dan 8 m mag bedragen;
- d. lid 3.2, sub a, onder 5 voor een hogere bouwhoogte, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 14 m mag bedragen;
- e. lid 3.2, sub a, onder 6, voor een dakhelling van minder dan 15°, met dien verstande dat niet het gehele dak plat mag worden afgedekt;
- f. lid 3.2, sub c, onder 2 en toestaan dat een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd, mits is aangetoond dat de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor het toezicht;
- g. lid 3.2, sub c, 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;
- h. lid 3.2, sub c, onder 5, voor een dakhelling van minder dan 30°, met dien verstande dat niet het gehele dak plat mag worden afgedekt;
- i. lid 3.2 sub d, onder 1 ten behoeve van vervangen en nieuwbouw, indien:
 1. het bouwwerk teniet is gegaan door een calamiteit;
 2. handhaving van de hoofdvorm niet in redelijkheid kan worden geveerd van de eigenaar en/of gebruiker en met financiële tegemoetkomingen of anderszins de onevenredige nadelige gevolgen voor de eigenaar/gebruiker niet opgeheven kunnen worden,

met dien verstande dat in gevallen waarin een stolpvormige woning wordt gebouwd de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 2,7 en 11,5 m.

Indien geen sprake is van een stolpvormige woning zijn de in lid 3.2 sub c genoemde regels van toepassing;

- k. lid 3.2, sub d, onder 2 ten behoeve van een afwijkende situering van gebouwen ten opzichte van de stolp;
- l. lid 3.2, sub e, 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 m²;
- m. lid 3.2, sub e, onder 2, voor een tijdelijk grotere oppervlakte van niet meer dan 60 m² 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;
- n. lid 3.2, sub j, onder 1 ten behoeve van de bouw van silo's tot een bouwhoogte van niet meer dan 25 m;
- o. lid 3.2, sub j, 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;
- p. lid 3.2, sub j, 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;
- q. lid 3.2, sub j, onder 3 ten behoeve van de bouw van teeltondersteunende voorzieningen tot een bouwhoogte van niet meer dan 3 m;
- r. lid 3.2, sub j, 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 m³ 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;
- s. lid 3.2, sub j, onder 4 ten behoeve van de bouw van sleufsilos buiten het bouwvlak, met een gezamenlijk oppervlak van niet meer dan 750 m², 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 v;
- 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 m²;
- 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 m³.
- 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 m² 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 nachregister 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 v.
- 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 v.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. het aanbrengen van opgaande beplanting;
 2. het afgraven, ophogen en/of egaliseren van gronden;
 3. het aanleggen van voet- en fietspaden;
 4. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen;
 5. het aanleggen van kavelpaden en andere verhardingen met een oppervlakte groter dan 100 m².
- b. 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.

- c. De onder sub a en b bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 - 1. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van inwerking treden van het plan;
 - 3. mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning.
- d. 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

- a. 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:
 - 1. 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';
 - 2. aan wijziging van de bestemming uitsluitend wordt meegewerkt indien de bedrijfseconomische noodzaak daartoe wordt aangetoond middels een bedrijfsplan;
 - 3. aan wijziging van de bestemming uitsluitend wordt meegewerkt wanneer een beplantingsplan wordt aangeleverd, waarin de vergroting van het bouwperceel landschappelijk wordt ingepast;
 - 4. bij de afweging of er sprake is van een onevenredige aantasting van het landschap- en bebouwingsbeeld de beeldkwaliteitseisen worden betrokken zoals die zijn geformuleerd in het Beeldkwaliteitsplan Landelijk gebied Harenkarspel.
- b. 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.
- c. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming in die zin wijzigen dat de oppervlakte van bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarische met waarden – deeltijdbedrijf' kan worden vergroot tot maximaal 1 ha, met dien verstande dat:
 - 1. de wijziging uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van deeltijdbedrijven, waarvan de ontwikkeling tot ten minste een volwaardig agrarisch bedrijf binnen een afzienbare termijn een reëel perspectief is;
 - 2. aan de wijziging van de bestemming uitsluitend wordt meegewerkt indien de bedrijfseconomische noodzaak daartoe wordt aangetoond middels een bedrijfsplan;
 - 3. voor het overige de in lid 3.2 opgenomen bouwregels van toepassing zijn.
- d. 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.

- e. 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 voor 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.

- f. 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.

- g. 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 m² 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.

- h. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' wijzigen in de bestemming 'Sport - Manege', met dien verstande dat:
 1. er ten hoogste 1 bedrijfswoning is toegestaan;
 2. voor het overige na toepassing van de wijziging de bestemmingsregels van artikel 12 ('Sport - Manege') van overeenkomstige toepassing zijn.

- i. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' wijzigen ten behoeve van een hogere hoogte voor windturbines, met dien verstande dat:
 1. de hoogte van een windturbine niet meer mag bedragen dan 85 m;
 2. het gezamenlijk aantal windturbines ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' afneemt als direct gevolg van het toestaan van een windturbine(s) met een hoogte van 85 m.

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 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig zijn;
- b. palleshandel;
- c. opslag en stalling;
- d. het bedrijfswonen, al dan niet in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis,

met de daarbij behorende:

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

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 1. bedrijfsgebouwen mogen uitsluiten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 2. de afstand van gebouwen tot de perceelgrens mag niet minder bedragen dan 5 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
 3. 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;

4. de dakhelling mag niet minder bedragen dan 15°, met uitzondering van 30% van de bedrijfsgebouwen, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt.
- b. Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
1. bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 2. het aantal bedrijfswoningen per bestemmingsvlak bedraagt per bedrijf niet meer dan het bestaande aantal;
 3. 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;
 4. de dakhelling mag niet minder bedragen dan 30°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
 5. de oppervlakte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 225 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
 6. 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;
 7. 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 m², 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. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. [artikel 4 lid 2 sub a onder 3](#) voor een hogere goot- en bouwhoogte, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 7 m en 11 m mogen bedragen;
- b. [artikel 4 lid 2 sub a onder 4](#) voor een dakhelling van minder dan 15°, met dien verstande dat niet het gehele dak plat mag worden afgedekt;
- c. [artikel 4 lid 2 sub b onder 3](#) 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;
- d. [artikel 4 lid 2 sub b onder 4](#) voor een dakhelling van minder dan 30°, met dien verstande dat niet het gehele dak plat mag worden afgedekt;
- e. [artikel 4 lid 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 m²

- f. [artikel 4 lid 2 sub c onder 2](#) voor een tijdelijk grotere oppervlakte van niet meer dan 60 m² 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 [artikel 4 lid 5](#);
 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

Als gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving als bedoeld [artikel 4 lid 1](#) wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen en/of escortbedrijven;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsactiviteiten ten behoeve van transport, distributie of industrie, niet zijnde pallethandel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- e. het gebruik van gronden ten behoeve van de opslag van zaken of goederen die geen verband houden met de bedrijfsvoering van het bedrijf dat op het perceel gevestigd is;
- f. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten dienste van de woonfunctie voor zelfstandige bewoning;
- g. 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 m²;
- h. het gebruik van gronden ten behoeve van buitenopslag.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 4 sub f](#) en toestaan dat bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning worden gebruikt ten behoeve van

1. mantelzorg, mits:
 - a. de hulpbehoevende(n) aan wie zorg wordt geboden daartoe over een indicatie van een bevoegde arts dan wel instelling beschikt;
 - b. het karakter van het betreffende gebouw niet onevenredig wordt aangetast;
 - c. er dient op eigen terrein in voldoende parkeerruimte te worden voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van de normen die zijn opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016,

- met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode;
 - d. er geen sprake is van een zelfstandige woning;
 - e. 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.
2. bedrijfsfuncties als bedoeld in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' tot en met maximaal categorie 2.

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 verkeerssituatie.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemmingen wijzigen in de bestemming 'Tuin', 'Verkeer' en/of 'Wonen' van het "Bestemmingsplan Landelijk gebied Harenkarspel", met dien verstande dat:
 - 1. de wijziging uitsluitend mag plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de bedrijfsactiviteiten ter plekke;
 - 2. monumentale, cultuurhistorische en karakteristieke bebouwing behouden blijft;
 - 3. er ten hoogste 1 woning is toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – stulp' ten hoogste 2 woningen zijn toegestaan;
 - 4. voor het overige na toepassing van de wijziging de bestemmingsregels van de artikelen 13 ('Tuin'), 14 ('Verkeer') en 17 ('Wonen') van het "Bestemmingsplan Landelijk gebied Harenkarspel" van overeenkomstige toepassing zijn.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming in die zin wijzigen dat de vorm (ligging) van het bouwvlak wordt veranderd, met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van het bestaande bouwvlak niet mag worden vergroot;
 - 2. voor het overige na toepassing van de wijziging de bestemmingsregels van artikel 3 ('Bedrijf') van overeenkomstige toepassing is.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigen in de bestemming 'Agrarisch met waarden' van het "Bestemmingsplan Landelijk gebied Harenkarspel", met dien verstande dat:
 - 1. de wijziging gelet op de bedrijfsvoering van het bedrijf noodzakelijk is;
 - 2. voor het overige na toepassing van de wijziging de bestemmingsregels van de artikel 3 ('Agrarisch met waarden') van het "Bestemmingsplan Landelijk gebied Harenkarspel" van overeenkomstige toepassing is.

De onder a tot en met c 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 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

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 500 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 500 m² wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld;
- c. bouwwerken met een oppervlakte van 500 m² of minder;
- d. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 500 m², maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 5 lid 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 bouwwerk zijnde, of van 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 500 m²;
- 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;
- g. het verrichten van graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 m;
- h. 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 [artikel 5 lid 4.1](#) is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. welke het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
- b. welke reeds in uitvoering zijn ten tijde van het inwerkingtreden van het plan;
- c. welke plaats vinden in of op gronden ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- d. waarbij geen grondroerende werken en/of werkzaamheden groter dan 500 m² plaatsvinden dan wel waar grondroerende werken en/of werkzaamheden plaatsvinden groter dan 500 m² maar niet dieper dan 0,50 m onder het bestaande maaiveld;
- e. 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 [artikel 5 lid 4.1](#) bedoelde omgevingsvergunning wordt uitsluitend 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 niet 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 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 3' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

6.2 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 2500 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 2500 m² wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld;
- c. bouwwerken met een oppervlakte van 2500 m² of minder;
- d. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 2500 m², maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 6 lid 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.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Vergunningplicht

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 2500 m²;
- 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;
- g. het verrichten van graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 m;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in [artikel 6 lid 4.1](#) is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. welke het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
- b. welke reeds in uitvoering zijn ten tijde van het inwerkingtreden van het plan;
- c. welke plaats vinden in of op gronden ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- d. waarbij geen grondroerende werken en/of werkzaamheden groter dan 2500 m² plaatsvinden dan wel waar grondroerende werken en/of werkzaamheden plaatsvinden groter dan 2500 m² maar niet dieper dan 0,50 m onder het bestaande maaiveld;
- e. 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.

6.4.3 Voorwaarden

De in [artikel 6 lid 4.1](#) bedoelde omgevingsvergunning wordt uitsluitend 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 niet 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 omgevingsvergunning wordt verleend door het bevoegd gezag deskundig advies op het gebied van archeologie is gevraagd.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het uitbreiden of wijzigen van de functie van een bouwwerk 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 de normen die zijn opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode.

8.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 7.1 is niet van toepassing indien:

- a. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;

onder de voorwaarde dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse.

8.3 Strijdig gebruik

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.
- c. het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij de parkeergelegenheid die is vereist en aangelegd op grond van [artikel 8 lid 1](#) of [artikel 8 lid 2](#) niet in stand wordt gelaten.

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 m³ 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, rioolgemeal en naar de aard daarmee gelijk te stellen en bouwwerken van openbaar nut mogen worden gebouwd tot een maximum inhoud van 400 m³ en een maximum bouwhoogte van 4 m;
- b. in die zin dat de in het bestemmingsplan opgenomen verwijzingen naar wetten, verordeningen, circulaires, 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, circulaires, publicaties en instanties wordt alleen opgenomen indien deze aanpassingen geen inhoudelijke beleidswijzigingen betreffen;
- c. ten behoeve van de vestiging van een seksinrichting binnen een bestaand hoofdgebouw binnen de bestemming 'Bedrijf', mits:
 1. er niet eerder een verzoek is gehonoreerd;
 2. de afstand tussen de seksinrichting en de dichtstbijzijnde woning van derde meer dan 25 m bedraagt;
 3. voor de bezoekers van de seksinrichting voldoende parkeergelegenheid op het terrein/erf behorende tot de seksinrichting aanwezig is;
 4. de seksinrichting aan de buitenzijde niet is/wordt uitgerust met opvallende (verlichte) reclameborden en –aanduidingen, die uit een oogpunt van landschapsschoon niet aanvaardbaar zijn;
 5. de seksinrichting niet wordt uitgeoefend in de vorm van een raamprostitutiebedrijf;

6. de wegen die naar de locatie van de seksinrichting leiden, geschikt zijn voor het verwerken van het verkeer van en naar de seksinrichting;
 7. de afstand tussen de seksinrichting en godshuizen en scholen meer dan 500 m bedraagt;
 8. de afstand tussen de seksinrichtingen en de grens van de bebouwde kom, als bedoeld in artikel 48 van het Besluit administratieve bepalingen inzake het wegverkeer, meer dan 500 m bedraagt;
- d. 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 [artikel 10 sub d onder 1](#), zeker moeten zijn gesteld;
 3. er niet meer woningen mogen worden gebouwd dan noodzakelijk is om de sloop van de in [artikel 10 sub d onder 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 het "Bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel" 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.

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 [artikel 11 lid 1 sub a](#) voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [artikel 11 lid 1 sub a](#) met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in [artikel 11 lid 1 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 in [artikel 11 lid 2 sub a](#), te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in [artikel 11 lid 2 sub 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 in [artikel 11 lid 2 sub 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 Weelweg 15 Waarland”.