

Regels bestemmingsplan “Terdiek23-25”

Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.1911.BPBG2010hz18-on01

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Agrarisch met waarden.....	11
Artikel 4 Bedrijf.....	14
Artikel 5 Wonen	20
3 Algemene regels.....	28
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel.....	28
Artikel 7 Algemene bouwregels.....	29
Artikel 8 Algemene gebruiksregels.....	26
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels.....	27
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	28
4 Overgangs- en slotregels	29
Artikel 11 Overgangsrecht.....	29
Artikel 12 Slotregel	30

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

Het bestemmingsplan Terdiek 23-25 van de gemeente Hollands Kroon met identificatiecode NL.IMRO.1911.BPBG2010hz18-on01;

1.2 Bestemmingsplan:

De geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BPBG2010hz18-on01 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 Aanduiding:

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

1.4 Aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 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;

1.6 Aan-huis-gebonden beroep:

Een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij het woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 Achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.8 Afhankelijke woonruimte:

Een vrijstaand bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.9 Bebouwing:

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

1.10 Bebouwingspercentage:

Het percentage van het bouwvlak dat voor bebouwing in gebruik genomen mag worden;

1.11 Bedrijf:

Een onderneming waarin doorgaans met economisch oogmerk goederen worden vervaardigd, bewerkt, verwerkt en/of opgeslagen;

1.12 Bedrijfsgebouw:

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

1.13 Bedrijfs- of dienstwoning:

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein (kennelijk) noodzakelijk is;

1.14 Beroeps- c.q. bedrijfsoppervlakte:

De totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.15 Bestaand:

- a. ten aanzien van paardenbakken:
 - o paardenbakken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan vergund zijn;
 - o paardenbakken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet vergund zijn maar die:
 - o op 1 januari 2008 aanwezig waren, en;
 - o die grenzen aan het bouwperceel waarop zich de bij de paardenbak behorende (bedrijfs)woning bevindt, en;
 - o die op een afstand van ten minste 30 m van gevoelige bestemmingen van derden liggen;
- b. ten aanzien van andere bouwwerken of gebruik: het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, krachtens een bouwvergunning/omgevingsvergunning voor het bouwen dan wel een vrijstelling op grond van de WRO, een ontheffing op basis van de Wro of een afwijkingsprocedure op basis van de Wabo;

1.16 Bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak;

1.17 Bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 Bouwgrens:

De grens van een bouwvlak;

1.19 Bouwlaag:

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is;

1.20 Bouwperceel:

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

1.21 Bouwperceelgrens:

Een grens van een bouwperceel;

1.22 Bouwvlak:

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

1.23 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;

1.24 Bijbehorend bouwwerk:

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

1.25 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;

1.26 Constructie- en lasbedrijf:

Bedrijf gericht op het vervaardigen van metalen constructies en onderdelen;

1.27 Dak:

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.28 Dakkapel:

Een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst:

- a. dakkapellen mogen uitsluitend worden uitgevoerd met gesloten zijwanden;
- b. dakkapellen hebben een maximale hoogte van 1,75 m;
- c. de afstand tussen de onderkant van de dakkapel en de dakvoet ligt tussen de 0,5 en 1 m;
- d. de afstand tussen de bovenkant van de dakkapel en de daknok is 0,5 m of meer;
- e. de afstand tussen de zijkanten van de dakkapel en de zijranden van het dak is 0,5 m of meer;
- f. de breedte van de dakkapel beslaat ten hoogste 2/3 van de breedte van het dakvlak;

1.29 Dakoverstek:

Een dak over een ruimte bij een gebouw, welke ruimte niet zodanig door wanden is omgeven, dat deze ruimte als deel uitmakend van het gebouw is aan te merken;

1.30 Detailhandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders;

1.31 Druiplijn:

De horizontale snijlijn van het oplopende dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerkse gevelvlak; dit betekent dat in voorkomende gevallen de druiplijn wordt bepaald overeenkomstig het hieronder staande:



1.32 Erf:

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.33 Gebouw:

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

1.34 Geluidgevoelig object:

Gebouw dat dient ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

1.35 Horecabedrijf:

Een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie;

1.36 Kampeermiddelen:

1. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of caravan;
2. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde,

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.37 Langeercirkel:

Ruimte in de vorm van een cirkel, waarin een paard onder begeleiding specifieke training kan worden gegeven;

1.38 Mantelzorg:

Het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.39 Ondergeschikte detailhandel:

Detailhandelsactiviteiten die aan te merken zijn als rechtstreeks voortvloeiend uit de bedrijfsactiviteiten van een niet-detailhandelsbedrijf en daaraan in bedrijfseconomisch en ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn

1.40 Ondergeschikte horeca:

Horeca-activiteiten die aan te merken zijn als rechtstreeks voortvloeiend uit de bedrijfsactiviteiten van een niet-horecabedrijf en daaraan in bedrijfseconomisch en ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn;

1.41 Onderkomens:

Voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken – voertuigen, vaartuigen, arken, toercaravans, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten;

1.42 Overkapping:

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

1.43 Peil:

1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. indien in of op het water wordt gebouwd het Nieuw Amsterdams Peil;

1.44 Paardenbak:

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

1.45 Permanente bewoning:

Bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

1.46 Recreatie bewoning:

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

1.47 Risicovolle inrichtingen:

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;

1.48 Seizoenshuisvesting:

Bewoning die plaatsvindt in het kader van seizoengebonden agrarische bedrijfsactiviteiten, waarbij het hoofdverblijf elders wordt gehouden;

1.49 Seksinrichting:

Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.50 Sfeerboerderij

Creatieve, (dag)recreatieve activiteiten en feesten en partijen al dan niet in groepsverband (sfeerboerderij), met ondergeschikte horeca:

1.51 Theetuin:

Kleinschalige horecavoorziening ten dienste van bezoekers van een boomgaard, alleen overdag geopend (vanaf 10u tot 20u) en waar alleen kleinschalige versnaperingen worden aangeboden, geen maaltijden of alcohol;

1.52 Trainingsmolen:

Ruimte in de vorm van een cirkel, waar meerdere paarden tegelijk kunnen stappen, draven of galopperen door aansturing via een computergestuurde bedieningskast;

1.53 Uitbouw:

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

1.54 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;

1.55 Voorerf:

Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.56 Voorgevel:

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.57 Woning:

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming, al dan niet noodzakelijk is.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 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 kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 De dakhelling van een bouwwerk:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 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, met uitzondering van dakkapellen.

Indien bouwwerken van een platte afdekking worden voorzien, geldt de maximale goothoogte als maximale bouwhoogte.

De goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald door de hoogte van de goot aan de lage zijde van het dak, de bouwhoogte wordt bepaald door de hoogte van de hoge zijde van het dak;

2.4 De oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.5 De inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 De hoogte van een windturbine:

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de (wind)turbine;

2.7 Toegelaten overschrijdingen:

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 0,5 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 akkerbouw- en tuinbouwbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b) boomgaard met pluktuin/theetuin/theeschenkerij;
- c) het hobbymatig agrarisch gebruik (waaronder het houden van paarden) en het weiden van paarden ten behoeve van een bedrijfsmatige paardenhouderij dan wel een paardenhouderij als nevenactiviteit;
- d) behoud en versterking van aanwezige cultuurhistorische waarden in de vorm van waardevolle bestaande verkavelingspatronen;

met de daarbij behorende:

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

3.2 Bouwregels

Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd in de vorm van een kas ten behoeve van een theetuin/pluktuin met een maximale oppervlakte van 45 m² en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kas'.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a) het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van glastuinbouw;
- b) het gebruik van gronden ten behoeve van energieopwekking door middel van biomassavergisting;
- c) het plaatsen of geplaatst hebben van tijdelijke en/of permanente boog- en gaaskassen, met een bouwhoogte van meer dan 3 m en/of een oppervlakte groter dan 1.000 m²;
- d) het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e) het gebruik van gronden en bebouwing voor detailhandel met een verkoopvloeroppervlakte van minder dan 50 m²;
- f) het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van paardenhouderijen en/of maneges;
- g) het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van de opslag van goederen en materialen anders dan ter plaatse noodzakelijk voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- h) het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- i) het gebruik van gronden en bebouwing voor de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- j) het gebruik van gronden en bebouwing voor de huisvesting van seizoenarbeiders, anders dan op een bestaande locatie en in bestaande omvang;
- k) het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- l) het gebruik van bijbehorende bouwwerken als afhankelijke woonruimte;
- m) het gebruik van bebouwing voor een bed & breakfast;
- n) het gebruik van bebouwing voor recreatieappartementen en/of groepsaccommodaties;
- o) het gebruik van gronden en bebouwing voor een atelier.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5, sub d voor het gebruik van gronden ten behoeve van het bieden van standplaatsen voor kampeermiddelen, met dien verstande dat:

- a) ten hoogste 15 mobiele kampeermiddelen bij een agrarisch bedrijf zijn toegestaan;
- b) medewerking uitsluitend wordt verleend aan het plaatsen van kampeermiddelen direct aansluitend bij de bebouwing van een agrarisch bedrijf.

De onder a tot en met b 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 van derden;

- de verkeersveiligheid.

Bij de afweging of er sprake is van een onevenredige aantasting van het landschaps- en bebouwingsbeeld door het verlenen van een omgevingsvergunning worden de beeldkwaliteitseisen betrokken zoals die zijn geformuleerd in het hoofdstuk Beeldkwaliteit in de bij dit bestemmingsplan behorende toelichting.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, 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 dempen of (ver)graven van sloten en andere waterlopen;
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. De sub a 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 kracht worden van het plan;
3. mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning;
4. die plaatsvinden op gronden waarvoor door de aanvrager van de omgevingsvergunning is aangetoond dat de cultuurhistorisch waardevolle verkavelingspatronen door uitvoering van eerdere werken of werkzaamheden niet langer aanwezig zijn.

c. De onder sub a bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt ten aanzien van cultuurhistorisch waardevolle verkavelingspatronen.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in categorieën 1 en 2 van de bij deze regels als bijlage 2 opgenomen Staat van Bedrijven;
- b. een sfeerboerderij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - sfeerboerderij';
- c. een vis-en wormkwekerij van milieucategorie 3.1., uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – vis en wormkwekerij';
- d. maximaal één bedrijfswoning;
- e. aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, mits:
 - o niet meer dan 1/3 van het totale oppervlak van de bedrijfswoning, inclusief bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 120 m², voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf wordt gebruikt;
 - o alleen activiteiten worden uitgevoerd die niet meldingsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving en die genoemd zijn in bijlage 1 bij deze regels, dan wel naar aard en invloed daarmee gelijk te stellen zijn;
 - o geen overwegende hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
 - o geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - o het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
 - o het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 - o er geen reclame-uitingen groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst, met een maximum aantal van 1, onder de voorwaarde dat deze niet verlicht mag zijn;
 - o degene die het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf uitoefent, tevens de gebruiker van de woning is;
 - o er geen activiteiten ten aanzien van een horecabedrijf of een seksinrichting worden uitgeoefend;
 - o er geen detailhandel plaatsvindt, anders dan onderschikte detailhandel;
 - o buitenopslag ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf uitsluitend is toegestaan binnen de grenzen van het achtererfgebied;
- f. het hobbymatig gebruik voor bed & breakfast voor maximaal 4 personen, met dien verstande dat:
 - o deze functie uitsluitend in de bestaande bedrijfswoning en/of de bestaande bijbehorende bouwwerken mag worden uitgeoefend;
 - o er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan, tenzij gebouwen zijn voorzien van de aanduiding "karakteristiek";
 - o permanente bewoning niet is toegestaan;
 - o geen overwegende hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
 - o geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - o het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
 - o het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- g. ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca;
- h. hobbymatig agrarisch gebruik inclusief het kleinschalig houden van dieren;
- i. maximaal vier trekkershutten;

met de daarbij behorende:

- j. groenvoorzieningen;
- k. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- l. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - 1. waterlopen en -partijen.

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 1. per bestemmingsvlak mag slechts voor 1 bedrijf worden gebouwd;
 2. de oppervlakte aan gebouwen mag niet meer dan de bestaande oppervlakte bedragen;
 3. de gebouwen dienen ten minste 5 m achter (het verlengde van) de voorgevel van een bedrijfswoning te worden gebouwd;
 4. de goot- en bouwhoogte mag niet meer dan respectievelijk 6 m en 12 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer is;
 5. de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen, dan wel ten minste de bestaande dakhelling, indien deze minder is, met dien verstande dat voor een oppervlakte aan gebouwen van niet meer dan 100 m² geldt dat deze plat afgedekt mogen worden;
 6. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 5 m te bedragen, dan wel ten minste de bestaande afstand, indien deze minder is;
 7. de afstand tussen de naar de weg gekeerde gevel(s) van gebouwen en de bestemming 'Verkeer' dient ten minste de bestaande afstand te bedragen.
 8. voor stolpen geldt dat de bestaande goot- en bouwhoogte, dakvorm en dakhelling in stand moeten blijven.
- b. Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
 1. het aantal bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste 1 per bedrijf dan wel het bestaande aantal, indien dat meer bedraagt;
 2. de oppervlakte van de bedrijfswoning (hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) mag niet meer dan 175 m² bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte, indien deze meer is;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de op grond van het bepaalde onder 2 toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met de in sub d, onder 3 toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
 4. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer is;
 5. de dakhelling dient ten minste 30° te bedragen, dan wel ten minste de bestaande dakhelling, indien deze minder is;
 6. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 5 m te bedragen, dan wel ten minste de bestaande afstand, indien deze minder is;
 7. de afstand tussen de naar de weg gekeerde gevel(s) van een bedrijfswoning en de bestemming 'Verkeer' dient ten minste de bestaande afstand te bedragen;
 8. de afstand tussen de bedrijfswoning en de bouwgrens van een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch met waarden', dan wel de perceelsgrens van bedrijven met de bestemmingen 'Bedrijf', 'Bedrijf – Nutsbedrijf', 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' en 'Sport' dient ten minste de bestaande afstand te bedragen.
 9. voor stolpen geldt dat de bestaande goot- en bouwhoogte, dakvorm en dakhelling in stand moeten blijven.
- c. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
 1. bijbehorende bouwwerken dienen op ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
 2. in afwijking van het bepaalde onder 1, mag 1 uitbouw vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
 - a. de diepte van de uitbouw mag ten hoogste 1,5 m bedragen;
 - b. de breedte van de uitbouw mag ten hoogste 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
 - c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op grond van het bepaalde in sub b toegelaten maximale

oppervlakte van het hoofdgebouw, verminderd met de daadwerkelijke oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met:

- a. 70 m² bij rijenwoning, niet zijnde halfvrijstaande woningen;
 - b. 70 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen kleiner dan 500 m²;
 - c. 100 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m²;
 - d. 125 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 750 m²;
 - e. 150 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 1000 m²;
 - f. de bestaande oppervlakte indien deze meer is dan op grond van het bepaalde onder a t/m e is toegestaan, waarbij de oppervlakte van de bedrijfswoning (hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) niet meer dan 175 m² mag bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte, indien deze meer is;
4. het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen;
 5. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen dan wel de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, voor zover het aan- en uitbouwen betreft, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen indien deze meer bedraagt;
 6. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
 7. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 8. een dakoverstek mag ten hoogste 0,5 m bedragen;
 9. ondergronds bouwen is niet toegestaan.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van gebouwen mag niet meer dan 1 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing.

4.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 4.2 sub a onder 2 voor een vergroting van de bestaande oppervlakte aan gebouwen met ten hoogste 20% met dien vertande dat een dergelijke omgevingsvergunning uitsluitend wordt

- verleend wanneer een beeldkwaliteits- en beplantingsplan wordt opgesteld, waarin de vergroting van de bebouwde oppervlakte wordt ingepast;
- b. lid 4.2. sub a onder 3 voor het bouwen van gebouwen tot in het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning;
 - c. lid 4.2 sub a onder 4 voor een hogere goot- en bouwhoogte met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 7 en 15 mogen bedragen;
 - d. lid 4.2 sub b onder 7 voor het verkleinen van de bestaande afstand, met dien verstande dat de omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend, indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting minder dan de voorkeursgrenswaarde bedraagt, dan wel in overeenstemming is met een verkregen hogere grenswaarde;
 - e. lid 4.2 sub 8 onder 8 voor het verkleinen van de bestaande afstand;
 - f. lid 4.2. sub c onder 7 en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 8 m mag bedragen waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, mits:
 - g.
 1. de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
 2. de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping in het verlengde van de gevels van het karakteristieke hoofdgebouw wordt gebouwd;
 3. de dakhelling van de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping de dakhelling van het karakteristieke hoofdgebouw is;
 4. voor het overige de bouwregels uit artikel 4.2. sub d van overeenkomstige toepassing zijn.

De onder a tot en met g 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 van derden;
- de verkeersveiligheid.

Bij de afweging of er sprake is van een onevenredige aantasting van het landschaps- en bebouwingsbeeld door het verlenen van een omgevingsvergunning worden de beeldkwaliteitseisen betrokken zoals die zijn geformuleerd in het hoofdstuk Beeldkwaliteit in de bij het bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp behorende toelichting.

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bebouwing voor detailhandel anders dan ondergeschikte detailhandel;
- b. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van de opslag van goederen en materialen anders dan ter plaatse noodzakelijk voor de uitoefening van het bedrijf;
- c. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- d. het gebruik van gronden en gebouwen voor de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- e. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- f. het gebruik van gronden en bebouwing voor de huisvesting van seizoenarbeiders;
- g. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- h. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als afhankelijke woonruimte;
- i. het gebruik van bedrijfswoningen voor recreatieve bewoning;
- j. het gebruik van bebouwing voor een bed & breakfast anders dan bedoeld onder 4.1 onder e.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor de vestiging van bedrijven, die niet zijn genoemd in de als bijlage 2 bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijven onder de voor de betreffende gronden van toepassing zijnde categorieën, mits deze bedrijven naar aard en effecten op het woon-leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, al dan niet onder nader te stellen voorwaarden, voor wat betreft geur, stof, gevaar en geluid, kunnen worden gelijk gesteld met de bedrijven welke wel zijn genoemd.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5, sub j en toestaan dat een bedrijfsmatige bed & breakfast voor maximaal 7 personen wordt toegestaan, met dien verstande dat:
- c.
 1. deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in de bestaande bedrijfswoning en/of de bestaande bijbehorende bouwwerken;
 2. er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan, tenzij gebouwen zijn voorzien van de aanduiding "karakteristiek";
 3. permanente bewoning niet is toegestaan;
 4. geen overwegende hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
 5. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 6. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
 7. het parkeren op eigen erf plaatsvindt.

De onder a tot en met b 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 van derden;
- de verkeersveiligheid.

Bij de afweging of er sprake is van een onevenredige aantasting van het landschaps- en bebouwingsbeeld door het verlenen van een omgevingsvergunning worden de beeldkwaliteitseisen betrokken zoals die zijn geformuleerd in het hoofdstuk Beeldkwaliteit in de bij dit bestemmingsplan behorende toelichting.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen' met dien verstande dat:
 1. de wijziging uitsluitend betrekking kan hebben op de voormalige bedrijfsbebouwing met bijbehorende erven;
 2. de wijziging uitsluitend mag plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de bedrijfsactiviteiten ter plekke;
 3. er ten hoogste 1 woning is toegestaan;
 4. voordat de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, de initiatiefnemer een erfinrichtingsplan overlegt aan Burgemeester en Wethouders;
 5. voor het overige na toepassing van de wijziging de bestemmingsregels van de bestemming 'Wonen' (artikel 4) van overeenkomstige toepassing zijn.
- b. De onder a genoemde wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Bij de afweging of er sprake is van een onevenredige aantasting van het landschaps- en bebouwingsbeeld door het verlenen van een omgevingsvergunning worden de beeldkwaliteitseisen betrokken zoals die zijn geformuleerd in het hoofdstuk Beeldkwaliteit in de bij het bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp behorende toelichting.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal één woning al dan niet in combinatie met:
 - o aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, mits:
 - o niet meer dan 1/3 van het totale oppervlak van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 120 m², voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf wordt gebruikt;
 - o alleen activiteiten worden uitgevoerd die niet meldingsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving en die genoemd zijn in bijlage 1 bij deze regels, dan wel naar aard en invloed daarmee gelijk te stellen zijn;
 - o geen overwegende hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
 - o geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - o het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
 - o het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 - o er geen reclame-uitingen groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst, met een maximum aantal van 1, onder de voorwaarde dat deze niet verlicht mag zijn;
 - o degene die het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf uitoefent, tevens de gebruiker van de woning is;
 - o er geen activiteiten ten aanzien van een horecabedrijf of een seksinrichting worden uitgeoefend;
 - o er geen detailhandel plaatsvindt, anders dan onderschikte detailhandel;
 - o buitenopslag ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf uitsluitend is toegestaan binnen de grenzen van het achtererfgebied;
- b. het hobbymatig gebruik voor bed & breakfast voor maximaal 4 personen, met dien verstande dat:
 - o deze functie uitsluitend in de bestaande woning en/of de bestaande bijbehorende bouwwerken mag worden uitgeoefend;
 - o er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan, tenzij gebouwen zijn voorzien van de aanduiding "karakteristiek" of "specifieke bouwaanduiding stolp";
 - o permanente bewoning niet is toegestaan;
 - o geen overwegende hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
 - o geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - o het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
 - o het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 - o het hobbymatig houden van vee (waaronder paarden);

met dien verstande dat een gebruik als erf als bedoeld in artikel 1, Besluit omgevingsrecht niet is toegestaan.

met de daarbij behorende:

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

5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedragen;
 2. woningen dienen vrijstaand te worden gebouwd;
 3. de afstand tussen de naar de weg gekeerde gevel(s) van hoofdgebouwen en de bestemming 'Verkeer' dient ten minste de bestaande afstand te bedragen;
 4. voor de locatie van het hoofdgebouw geldt de bestaande locatie;
 5. de oppervlakte per hoofdgebouw mag niet meer dan 120 m² bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze meer is;
 6. de gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de op grond van het bepaalde onder 5 toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met de in sub c, onder 3 toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
 7. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande goothoogte indien deze meer is;
 8. de bouwhoogte mag niet meer dan 9 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
 9. de dakhelling mag niet minder dan 30° bedragen, dan wel ten minste het bestaande aantal graden indien dit minder is;
 10. de afstand van de niet aaneen gebouwde zijde(n) van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen, dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze minder is;
 11. voor stolpen geldt dat de bestaande goot- en bouwhoogte, dakvorm en dakhelling in stand moeten blijven.
- b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen de volgende regels:
 1. bijbehorende bouwwerken dienen op ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd en zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'bijgebouw' onder de voorwaarde dat de bijgebouwen zoals afgebeeld in bijlage 1 bij deze regels zijn gesloopt (gebouw A t/m D);
 2. in afwijking van het bepaalde onder 1, mag 1 uitbouw vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
 - a. de diepte van de uitbouw mag ten hoogste 1,5 m bedragen;
 - b. de breedte van de uitbouw mag ten hoogste 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
 - c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 90 m²; de maximale oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal de bestaande oppervlakte;
 4. het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen;
 5. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen dan wel de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, voor zover het aan- en uitbouwen betreft, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen indien deze meer bedraagt;
 6. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
 7. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 8. een dakoverstek mag ten hoogste 0,5 m bedragen;
 9. ondergronds bouwen is niet toegestaan.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van gebouwen mag niet meer dan 1 m bedragen;
2. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing.

5.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 5.2 sub a onder 3 voor het verkleinen van de bestaande afstand, met dien verstande dat de omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend, indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting minder dan de voorkeursgrenswaarde bedraagt, dan wel in overeenstemming is met een verkregen hogere grenswaarde;
- b. lid 5.2. sub a onder 4 voor het bouwen van het hoofdgebouw van de woning op een andere locatie dan de bestaande;
- c. lid 5.2. sub a voor het bouwen van een afwijkende hoofdvorm indien het pand redelijkerwijs niet handhaafbaar is, met dien verstande dat sprake dient te zijn van een passende bouwvorm, waarbij uitgegaan dient te worden van een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 m en 9 m en een dakhelling van ten minste 30 graden;
- d. lid 5.2. sub b onder 7 en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 8 m mag bedragen waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, mits:
 1. de verhoging van de bouwhoogte niet leidt tot een onevenredige verslechtering van de bezonningssituatie van omliggende percelen;
 2. de verhoging van de bouwhoogte niet zorgt voor een onevenredige inbreuk op de privacy bij de omliggende percelen;
 3. er vooraf een plandschadeovereenkomst wordt ondertekend;
- e. lid 5.2. sub c ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden zoals een paardenbak, trainingsmolen en longeercirkel, niet meer dan 1.250 m² mag bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
 2. de hoogte van de omheining mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
 3. ten hoogste 4 lichtmasten ten behoeve van het verlichten van een paardenbak mogen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen en dat het verlichtingsniveau geen hinder of overlast voor de omgeving met zich mee mag brengen

De onder a tot en met h 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 van derden;
- de verkeersveiligheid.

Bij de afweging of er sprake is van een onevenredige aantasting van het landschaps- en bebouwingsbeeld door het verlenen van een omgevingsvergunning worden de beeldkwaliteitseisen betrokken zoals die zijn geformuleerd in het hoofdstuk Beeldkwaliteit in de bij het bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp behorende toelichting.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Als gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving als bedoeld lid 5.1 wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven anders dan bedoeld in lid 4.1 sub a, onder 1;
- b. het gebruik van woningen voor recreatieve bewoning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- e. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als afhankelijke woonruimte;
- f. het gebruik van bebouwing voor het uitoefenen van een bed & breakfast, anders dan bedoeld in lid 5.1, sub a, onder 2.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 55, sub c en toestaan dat een dagrecreatieve voorziening in de vorm van een theetuin, een openbaar toegankelijke bloementuin of een vergelijkbare dagrecreatieve voorziening wordt gerealiseerd, met dien verstande dat:
 1. de dagrecreatieve voorziening onderschikt dient te zijn aan de woonfunctie;
 2. de dagrecreatieve voorziening geen onevenredige verkeersaantrekkende werking mag hebben;
 3. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 4. er geen meldingsplichtige horeca-activiteiten mogen plaatsvinden;

De onder a tot en met d 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 van derden;
- de verkeersveiligheid.

Bij de afweging of er sprake is van een onevenredige aantasting van het landschaps- en bebouwingsbeeld door het verlenen van een omgevingsvergunning worden de beeldkwaliteitseisen betrokken zoals die zijn geformuleerd in het hoofdstuk Beeldkwaliteit in de bij het bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp behorende toelichting.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Parkeervoorzieningen

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen 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 parkeernormen in de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze regeling gedurende de planperiode, welke door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld.

7.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 1 indien:

- a. het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of;
- b. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;
- c. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd;

onder de voorwaarde dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse en met inachtneming van de hardheidsclausule in de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze regeling gedurende de planperiode.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Algemeen

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

- het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van seksinrichtingen;
- het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen.

8.2 Parkeervoorzieningen

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen 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 parkeernormen in de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze regeling gedurende de planperiode, welke door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld.

8.3 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 2 indien:

- a. het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of;
- b. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;
- c. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd;

onder de voorwaarde dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse en met inachtneming van de hardheidsclausule in de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze regeling gedurende de planperiode.

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 tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, uitsluitend indien dat om constructieve redenen noodzakelijk is;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen 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 40 m;
- e. 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 e 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 van derden;
- de verkeersveiligheid.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen

door aan gronden één van de bestemmingen 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Vergaven archeologie 1', 'Waarde – Vergaven archeologie 2', 'Waarde – Vergaven archeologie 3', 'Waarde – Vergaven archeologie 4' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken:

11.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

11.1.2 Afwijking:

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 11 lid 1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 11 lid 1 met maximaal 10%;

11.1.3 Uitzondering:

artikel 11 lid 1 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:

11.2.1 Algemeen:

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

11.2.2 Strijdig gebruik:

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 11 lid 2.1, 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;

11.2.3 Onderbroken gebruik:

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 11 lid 2.2, 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;

11.2.4 Uitzondering:

artikel 11 lid 2.1 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 Terdiek 23-25

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering

De burgemeester, de secretaris

.....

.....